



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°5 : REGLEMENT

ARRETE PAR DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 22 FEVRIER 2013
APPROUVE PAR DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24 SEPTEMBRE 2013

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES & DÉFINITIONS

ARTICLE 1	Champ d'application territorial du plan	3
ARTICLE 2	Portée du règlement	3
ARTICLE 3	Division du territoire en zones et secteurs - Emplacements Réservés	3
ARTICLE 4	Adaptations mineures et dérogations	4
ARTICLE 5	Reconstruction	4
ARTICLE 6	Mixité du logement	5
ARTICLE 7	PPRMT	5
ARTICLE 8	Canalisations de transport de matières dangereuses	5
ARTICLE 9	Retrait et gonflement des sols argileux	5
ARTICLE 10	Dispositions applicables aux Espaces Boisés, aux espaces paysagers protégés et à l'espace remarquable	5
ARTICLE 11	Lexique et définitions réglementaires	6

TITRE II - ZONES URBAINES et à URBANISER

CHAPITRE I	Dispositions propres à la zone UC	14
CHAPITRE II	Dispositions propres à la zone UD	27
CHAPITRE III	Dispositions propres à la zone UE	41
CHAPITRE IV	Dispositions propres à la zone UF	55
CHAPITRE V	Dispositions propres à la zone UL	66
CHAPITRE VI	Dispositions propres à la zone 1AU	74

TITRE III - ZONE NATURELLE

CHAPITRE I	Dispositions propres à la zone N	85
------------	----------------------------------	----

ANNEXES

ANNEXE I	Liste des Emplacements Réservés au PLU	92
ANNEXE II	Fiche et plan pour les canalisations de transport de matières dangereuses	93
ANNEXE III	Risque de mouvements de terrains	96

- TITRE I -

DISPOSITIONS GÉNÉRALES et DÉFINITIONS

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à la totalité du territoire de la commune de Marolles-en-Brie.

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

- 1) Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du R.N.U. (Règlement National d'Urbanisme - Titre 1^{er} - Chapitre I - Section I - du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables.
- 2) Le Code de l'Urbanisme dispose que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan.
En aucun cas, le sursis ne peut excéder 2 ans.
- 3) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique ainsi que les contraintes ou les prescriptions particulières prises au titre de législations spécifiques.

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées, lorsque leur champ d'application le nécessite, sur le plan des servitudes annexé au PLU.
- 4) S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU les prescriptions particulières et notamment architecturales définies par un plan d'aménagement d'ensemble ou d'un plan masse (à deux ou trois dimensions) applicables à certains périmètres délimités au PLU conformément à la légende de celui-ci.

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbanisées (U), à urbaniser (AU), et il comprend également une zone naturelle (Zone N).

Chaque zone urbaine est désignée par un indice : lettre majuscule (ex.: UE, UD, UF,...).

Les zones peuvent être divisées en plusieurs secteurs qui sont alors désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UEa, UEb,...).

- Les zones urbanisées et la zone à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II ;
- La zone naturelle à laquelle s'applique le présent règlement fait l'objet du titre III.

Le plan comporte également :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) en application des dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les « espaces paysagés protégés » classés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux équipements publics ou aux installations d'intérêt général ;
- Le périmètre d'application de la superficie minimale de terrain de 500 m² ;
- Le périmètre de l'espace remarquable au titre de L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme afin de préserver la perspective visuelle sur le château de GrosBois.

Emplacements réservés : sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé, pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme stipulant qu'il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

D'autre part, et conformément aux dispositions de l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Les emplacements réservés au PLU figurent en Annexe I du présent règlement avec l'indication de leurs surfaces, leurs destinations et de leurs bénéficiaires.

Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés et figurent sur un tableau spécifique à l'annexe I du présent règlement.

Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du PLU, les règles de construction applicables audit terrain, notamment le COS, deviennent, sauf modification du PLU, celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures et dérogations

Des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cf. Art. L-123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 - Reconstruction

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

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

ARTICLE 6 - Mixité du logement

En application de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de constructions ou groupe de constructions comprenant au moins 10 logements, 30% minimum de ce programme (en nombre de logements) doit être affecté à des logements sociaux.

ARTICLE 7 - PPRMT

Le territoire de Marolles-en-Brie est concerné par le projet de Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (PPRMT) dans le Val-de-Marne prescrit par arrêté préfectoral le 9 juillet 2001.

Dans l'attente de l'approbation du PPRMT, des études géotechniques préalables à toute construction sont fortement recommandées notamment dans le cas d'un aléa moyen et fort.

Lorsque le PPRMT sera approuvé, il s'agira d'une servitude d'utilité publique et ses prescriptions devront être respectées.

ARTICLE 8 - Canalisations de transport de matières dangereuses

La circulaire et l'arrêté du 4 août 2006 précisent que la présence de canalisations de matières dangereuses (gaz, hydrocarbure liquide) s'accompagne de trois zones de dangers pour la vie humaine.

Un plan est joint en annexe du règlement et dans les servitudes d'utilité publique.

ARTICLE 9 - Retrait et gonflement des sols argileux

Les constructeurs sont invités à respecter les dispositions du cahier de recommandation pour le cas de retrait gonflement des argiles joint en annexe du règlement PLU.

ARTICLE 10 - Dispositions applicables aux espaces boisés, aux espaces paysagers protégés et à l'espace remarquable

Pour toutes les zones du PLU où figurent des espaces classés « Espaces Boisés Classés » (EBC) ou « espaces paysagers protégés » repérés sur les documents graphiques, les présentes dispositions sont applicables.

Ces éléments de paysages sont protégés au sens du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces espaces paysagers protégés repéré sur les documents graphiques doivent faire l'objet d'une autorisation préalable délivrée par la ville.

✓ **ESPACES BOISES CLASSES**

En l'état de la réglementation en vigueur, il est rappelé que les espaces repérés par la mention « Espaces Boisés Classés » (EBC) doivent être conservés, protégés ou créés, en application des dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.341-1 et suivant du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du Code de l'Urbanisme, ces espaces sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

✓ **ESPACES PAYSAGERS PROTEGES**

Les terrains repérés sur le document graphique du PLU comme « espaces paysagers protégés » sont régis par les dispositions de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, patrimonial, paysager, historique ou environnemental.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre, les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23h du Code de l'Urbanisme.

L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières (précisions techniques), si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

Les tailles d'entretien des arbres ne sont pas soumises à une déclaration préalable, elles doivent cependant être réalisées dans les règles de l'art afin d'éviter le dépérissement des végétaux.

Les travaux d'aménagements des espaces paysagers protégés destinés à l'ouverture au public, à l'augmentation de l'intérêt écologique et paysager sont autorisés et leur réaménagement qualitatif sera encouragé.

✓ **ESPACE REMARQUABLE**

Le terrain repéré sur le document graphique comme « espace remarquable » est protégé au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Cette protection concerne la perspective paysagère depuis le rond-point de l'avenue de Grosbois en direction du château de Grosbois.

Toute construction ou utilisation du sol portant atteinte à la perspective visuelle sur le château de GrosBois est interdite.

ARTICLE 11 - LEXIQUE ET DEFINITIONS REGLEMENTAIRES

Ces définitions sont liées aux termes utilisés pour l'application des règles des différentes zones visées aux TITRES II et III du présent règlement.

AMÉLIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction notamment pour l'application des différentes règles particulières, l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement de cette construction sous réserve qu'elle existe depuis plus de 10 ans et que la surface de plancher après travaux ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher de la construction avant travaux.

Au delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

nota: la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment.
Sur un même terrain les possibilités d'améliorations de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

ALIGNEMENT :

C'est la limite de séparation entre le domaine public de voirie et les propriétés riveraines lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie.

ANNEXE :

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- Une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité ;
- Une construction non contigüe à une construction principale et d'une superficie maximale de 30 m² de superficie de plancher.

Sont donc considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, remise à bois, local à vélo, local de stockage des ordures ménagères.

APPENTI :

Petite construction, dont le toit est constitué d'une seule pente, et qui est accolée à la construction principale.

ARBRES DE HAUTE TIGE :

Arbres dont le tronc mesure au moins 1,80 mètre.

Il est interdit de planter des arbres ou haies en bordure des voies communales à moins de 2 mètres pour toutes les plantations conformément à l'article 671 du Code Civil.

ARTISANAT :

Défini par les articles 19 et suivants de la loi n°96 603 du 5 juillet 1996 et le décret n°98-247 du 2 avril 1998, cette destination de construction regroupe les entreprises :

- N'employant en principe pas plus de 10 salariés ;
- Exerçant à titre principal ou secondaire, une activité de production, de transformation, de réparation, ou de prestation de services (à l'exclusion de la revente de marchandises en l'état, des activités de location simple ainsi que des professions intellectuelles), sous une forme sédentaire (boutique, atelier, chantier), foraine ou ambulante.

BUREAU :

Local où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.

EMPRISE AU SOL :

Conformément à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Si les surplombs en façade sont soutenus par des piliers ou tout autre élément d'architecture, même décoratifs, ils entrent dans le calcul de l'emprise au sol.

Les éléments constituant de l'emprise au sol :

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme logiquement l'emprise au sol.

A ce titre, est inclus :

- La surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction ;
- Les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux.
La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes ;
- Les débords de toit portés par des poteaux ;
- Les rampes d'accès extérieures ;
- Les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau ;
- Un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs.
Un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol.
- Un abri à jardin, un atelier indépendant qu'il soit clos et couvert ou similaire à l'abri à voiture ci-dessus ;
- Un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture ;
- Un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC ;
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple).

N'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol les terrasses non couvertes de plain pied en rez-de-chaussée ainsi que les rampes d'accès parking et les sous-sols.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS) :

Par application de l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme, le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de m² de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptible d'être construit par m² de sol.

Le Coefficient d'Occupation du Sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, y compris le cas échéant les terrains classés comme Espaces Boisés Classés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du Coefficient d'Occupation du Sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

Le Coefficient d'Occupation du Sol appliqué à la superficie déterminée comme il est dit ci-dessus permet de fixer une surface maximum de planchers susceptible d'être édifiée, sous réserve des autres règles du Plan d'Urbanisme Local et des servitudes grevant l'utilisation du sol.

Son mode de calcul est défini par les articles R.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

COMMERCE :

Regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service.

La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC) :

- CINASPIC appartenant à une personne publique (équipement public) : établissement appartenant à une personne publique dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public ;
- CINASPIC n'appartenant pas à une personne publique : établissement n'appartenant pas à une personne publique mais remplissant les mêmes fonctions d'accueil du public et de mission d'intérêt collectif (école privée, crèche privée...).

Ces équipements d'intérêt collectif comprennent les établissements dédiés aux soins médicaux (hôpitaux, cliniques, maisons de retraite).

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES :

Les opérations concernées sont l'exploitation forestière, des coupes ponctuelles (intervention paysagère, protection incendie, suppression de sujet malades ou dangereux).

En aucun cas la coupe ne doit avoir pour conséquence de supprimer immédiatement ou à terme la vocation forestière, sinon il s'agit d'un défrichement qui relève d'une autre réglementation (code forestier).

DÉPÔTS ET DÉCHARGES :

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc. non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping, est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par les articles R.123-11 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devra faire l'objet d'une déclaration préalable à la mairie du lieu intéressé.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (art. R.123-9 14° du Code de l'Urbanisme) :

Le Code de l'Urbanisme définit 8 catégories de destination pour les constructions.

Il s'agit de l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et la fonction d'entrepôt.

En outre, le Code de l'Urbanisme identifie les constructions et les installations nécessaires aux services publics.

Les locaux destinés à l'activité des professions libérales sont rattachés à la catégorie « bureaux ».

Toutefois, dans le cadre d'une activité libérale, d'une superficie inférieure ou égale à 50m², installée dans un logement, elle est considérée comme partie intégrante du logement et non comme bureau.

En application de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, au titre du présent règlement, une construction entre dans la catégorie d'hébergement hôtelier quand elle respecte les deux conditions cumulatives suivantes :

- Le caractère temporaire de l'hébergement ;
- L'existence de services destinés aux occupants (restauration, ménage, accueil, surveillance...).

ESPACE LIBRE :

Les espaces libres correspondent à la superficie non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus.

ESPACE DE PLEINE TERRE :

Espace composé des parties de terrain dont le sol reste en terre et ne fait l'objet d'aucun aménagement hors sol, en sous-sol, ni de revêtement de surface à l'exception d'engazonnement et de plantation.

ENTREPOT :

Local lié directement au stockage des produits de bâtiments industriels, artisanaux ou commerciaux.

FACADE :

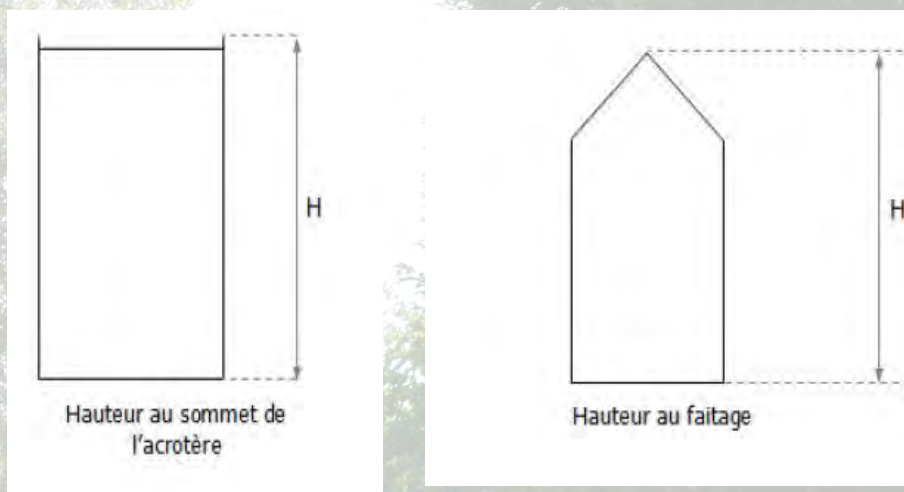
Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment à l'exception des balcons ouverts qui ne constituent pas un élément de façade.

Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

La longueur ou la largeur de façade est mesurée au droit de la construction.

HAUTEUR AU FAÎTAGE- CONDITIONS DE MESURE :

La hauteur au faîtage se mesure suivant les cas, du sol naturel ou du niveau du trottoir au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs et les capteurs d'énergie solaire.



Pour le calcul de la hauteur *sauf cas particuliers visés dans les articles 10 de chaque zone*

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir.

Au delà de la bande de 20 mètres, le point de référence sera pris au niveau du terrain naturel de la propriété au droit de la construction.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 mètres de longueur.

La hauteur se mesure au milieu de la section prise en considération.

Pour les façades de moins de 20 mètres, la hauteur se mesure au milieu de la façade concernée.

INDUSTRIE :

Cette catégorie de construction a pour objet l'exploitation de richesses naturelles et des diverses sources d'énergie, ainsi que la transformation des matières premières (minérales, végétales, animales) en produits fabriqués.

INSTALLATIONS CLASSEES :

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger pour l'environnement.

Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976.

La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

- Les installations classées soumises à enregistrement ;
- Les installations classées soumises à déclaration préalable.
Ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- Les installations classées soumises à autorisation préalable.
Ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN :

Les limites séparatives sont les limites mitoyennes avec une autre propriété.

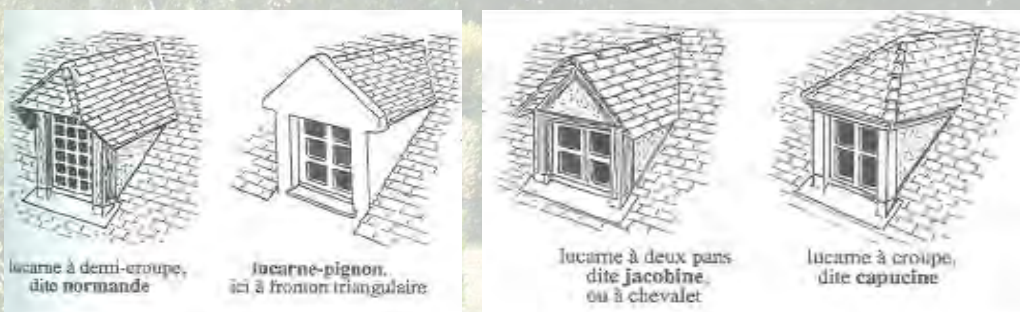
Elles peuvent être classées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant directement à la voie ou emprise publique.
Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.
Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- les limites de fond de terrain.
Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.
Certains terrains présentent une configuration particulière. Un terrain d'angle est composé uniquement de limites séparatives latérales.

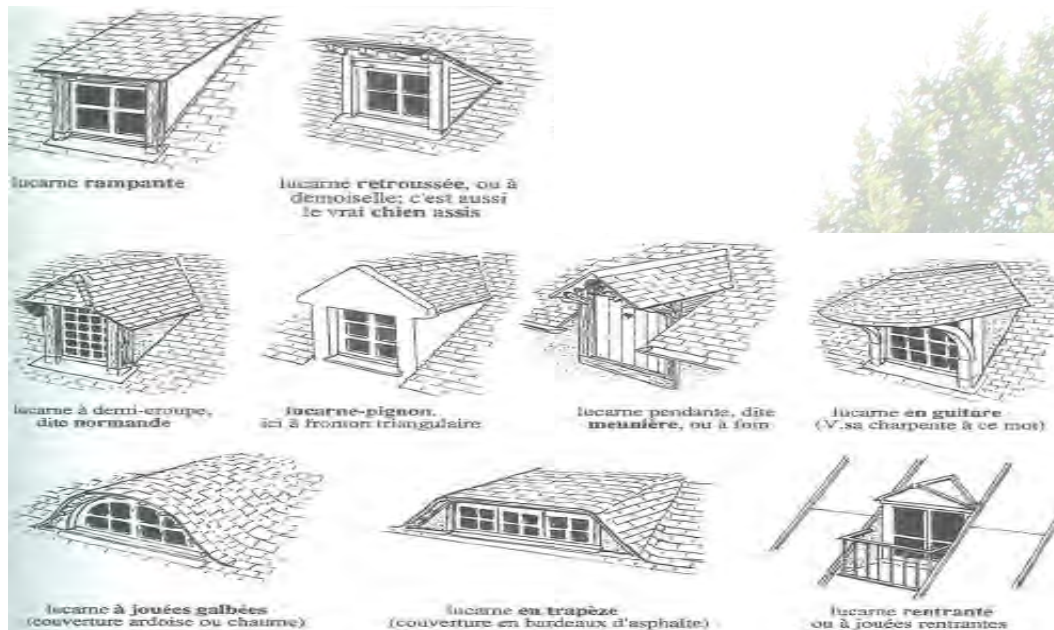
LUCARNES :

La lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture dans le but d'apporter de la lumière ou de procéder à l'aération au comble.

Lucarnes autorisées :



Lucarnes interdites :



MARGE DE REcul OU RETRAIT (par rapport à de la voirie) :

La marge de recul ou retrait sont des retraits imposés à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur lorsqu'elle est spécifiée se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées ouvertes à la circulation de la limite en tenant lieu.

MARGE DE REcul OU RETRAIT (par rapport aux limites séparatives) :

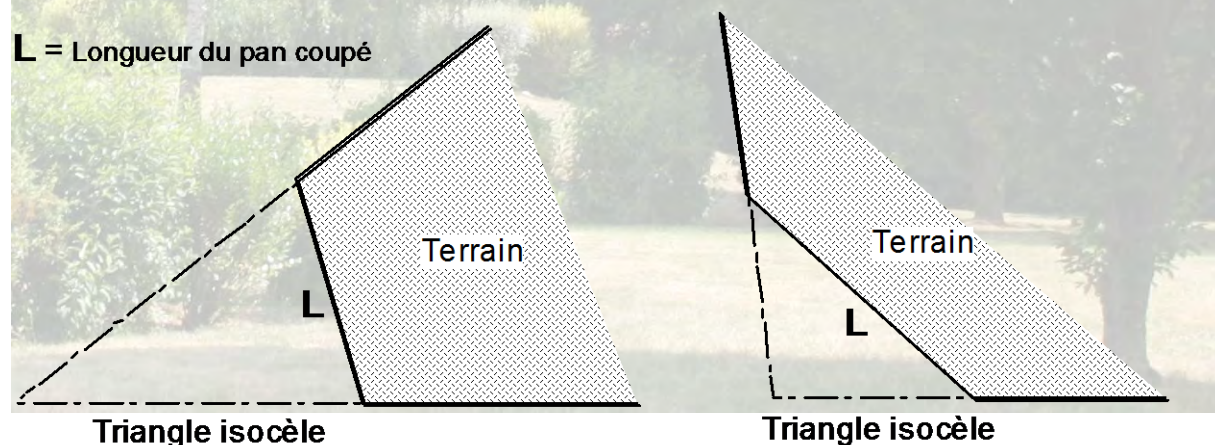
Le retrait par rapport aux limites séparatives est l'espace situé entre une construction et une limite séparative.

Sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale, normale au nu de la façade du bâtiment considéré jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Nota : les débords de toitures inférieurs à 0,80 mètre seront admis en surplomb de cet espace.

PANS COUPÉS RÉGULIERS :

L = Longueur du pan coupé



SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher est définie à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.
Elle est égale à la somme des surfaces de chaque niveau, après un certain nombre de déductions.
Une circulaire du 3 février 2012 apporte des précisions sur le calcul de cette surface.

UNITE FONCIERE :

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision).

TERRAIN NATUREL :

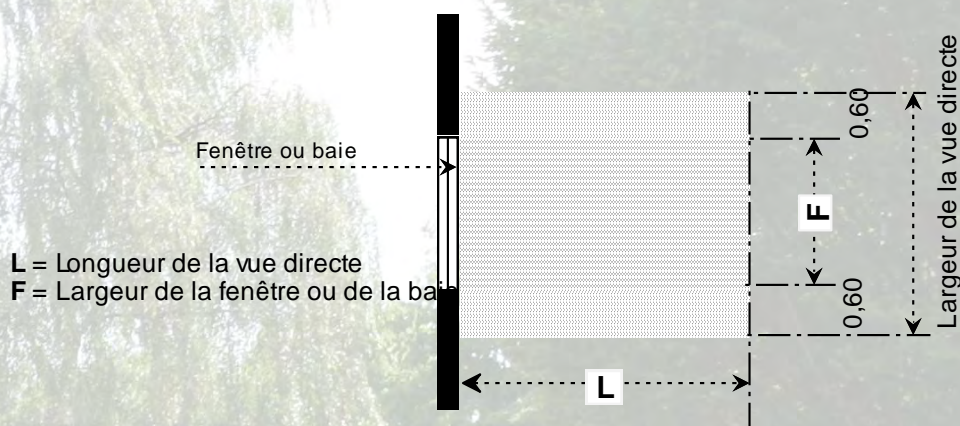
Le terrain naturel correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, d'exhaussement nécessaire pour la réalisation de la construction.

VUES DIRECTES :

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture.

Sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 mètre de part et d'autre de ses montants.

Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu (cf. croquis ci-dessous).



a) Sous réserve du b) ci-après sont considérés comme créant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades, les pignons ou les toitures des constructions.

b) Ne sont pas considérés comme créant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- Les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face, sur la totalité de leur hauteur, à un dispositif formant écran implanté en limite séparative (mur, pignon) ;
- Les baies et fenêtres à condition que leur surface totale vitrée n'excède pas 0,50 m² (*une seule ouverture de ce type par pièce ne sera pas considérée comme générant une vue directe*) ;
- Les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 mètre du plancher au-dessus duquel elles sont situées, pour les châssis en toiture cette hauteur est ramenée à 1,70 mètre ;
- Les portes et les châssis fixes, équipés de panneaux opaques ou translucides, les portes pleines.

- TITRE II -

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Sur le territoire de la commune de MAROLLES en BRIE

la zone UC comprend 2 secteurs : UCa et UCb

Il s'agit d'une zone d'habitation à dominante pavillonnaire
comportant également de petits ensembles construits en ordre plus ou moins continu.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Dans les espaces paysagés protégés repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, toutes occupations du sol ou utilisations du sol contraires aux dispositions visées à l'article UC 13 sont interdites ;
- L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- Les entreprises de cassage de voiture de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant ou non un habitat permanent ;
- Les industries ;
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.

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

- En application de l'article L.123-1-16° du Code de l'Urbanisme, les opérations de construction comportant au moins 10 logements ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de logements locatifs sociaux ;
- Les activités professionnelles de type artisanal occupant une surface au plus égale à 150 m² et les activités liées à l'exercice d'une profession libérale, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement ;
- Les activités commerciales à condition qu'elles aient une surface de plancher au plus égale à 400 m² en secteur UCb ;
- Les activités et installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, la voie d'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 mètres.

Article UC 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux, eau, assainissement)

Toute construction est assujettie à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées collectif et d'alimentation en eau potable.

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions règlementaires relatives à l'assainissement applicables dans le département et sur le territoire du SyAGE.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques dite Loi LEMA, il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositions techniques limitant l'imperméabilisation d'une part et favorisant l'infiltration in situ des eaux de ruissellement générées par les surfaces imperméabilisées d'autre part.

En cas de fortes contraintes de sol, un trop plein ou une vidange à débit limité peut être envisagé sous réserve de la constitution d'un dossier de demande de dérogation.

Le règlement du 15 mai 2012 sur les eaux pluviales applicable depuis le 1^{er} octobre 2012 ainsi que le règlement du 20 juillet 1999 sur les eaux usées du SyAGE devront être respectés.

Rappel : conformément à l'article 640 du Code Civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur.

Les équipements et installations permettant de récupérer les eaux de pluie devront être masqués à la vue depuis l'espace public ou enterré.

Raccordements aux réseaux :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté du 07 mars 2012 (modifiant celui du 07 septembre 2009) fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autre que domestique dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le SyAGE (formulaire de demande d'autorisation à retourner au SyAGE).

Conformément à l'article L.1331-7-1 du Code de la Santé Publique, « *le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L.213-10-2 du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation* ».

Cette demande doit mentionner la nature des activités exercées ainsi que les caractéristiques de l'ouvrage de raccordement et les propriétés de l'effluent déversé (flux, débit, composition...) dans le but de s'assurer de la capacité du système d'assainissement à transporter et traiter l'effluent.

Le cas échéant, elle fera l'objet d'une autorisation simplifiée.

Un contrôle de conformité sera réalisé avant la délivrance de cette autorisation qui précisera les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

Le règlement des eaux pluviales, applicable à partir du 01 octobre 2012, impose le principe du « zéro rejet » : cela implique que les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales dans les ouvrages publics.

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doit donc être la solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si, pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- Ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public ;
- Ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public ;
- Raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention.

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, de la commune.

La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

En ce qui concerne les piscines et bassins :

Ils devront être raccordés au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³ / heure.

Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès des services d'exploitation respectifs du réseau d'assainissement communal et départemental, au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

Les canalisations et les divers réseaux de distribution (électricité, téléphone...) devront être enterrés.

Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

En fonction de la taille de l'opération, le SIVOM pourra demander la mise en place d'un dispositif de collecte enterré.

Article UC 5 Superficie minimale des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs des sous-sols.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour tenir compte de l'implantation des constructions environnantes et des voies et ce dans un souci d'harmonie ou de continuité urbaine.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis l'alignement actuel ou projeté jusqu'à chaque point de la façade.

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.

La mise en place d'une isolation thermique en saillie de moins de 0,30 mètres d'épaisseur sur domaine public et à partir du premier étage est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité et d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par l'autorité compétente.

Article UC 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- 1) Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 12 mètres, cependant ne seront pas pris en compte dans le calcul de cette longueur du pignon les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas :

3,20 mètres lorsque leur toiture est constituée par une pente d'au moins 30° dirigée vers l'intérieur de la parcelle (voir gabarit ci-contre) ;

ou

2,20 mètres dans le cas d'un autre type de toiture.

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

6,00 m si la façade comporte des vues directes ;
3,00 m dans le cas contraire.

- 2) Au delà de cette bande, les constructions devront être implantées en retrait de 6,00 mètres si la façade comporte des baies assurant une vue directe ou 3,00 mètres dans le cas contraire par rapport aux limites séparatives.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis la limite séparative jusqu'à chaque point de la façade.

Seules les annexes sont autorisées à 2 mètres.

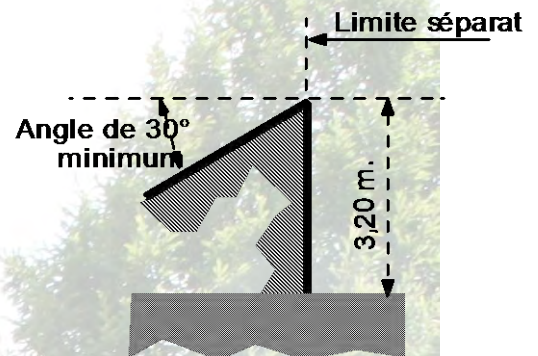
Toutefois, les abris de jardin d'une hauteur maximum de 2,20 mètres et d'une superficie inférieure à 4 m² pour les parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 200 m², et les abris de jardin de 9 m² pour les parcelles supérieures à 200 m², peuvent être implantés à 1 mètre des limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

Tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la bande de 20 mètres, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte des constructions environnantes ;
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales ;
- Pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz...)
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au regard de leurs contraintes particulières (normes de sécurité, contraintes fonctionnelles) ;
- Pour les extensions limitées (moins de 20 m² de surface plancher) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU de type véranda, notamment.

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit être égal à 4,00m si la façade comporte des baies assurant une vue directe ou 2,00m dans le cas contraire.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.



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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à :

- 8,00 m si la façade comporte des vues directes ;
- 4,00m dans le cas contraire ;
- Sans pouvoir être inférieure à 1 mètre uniquement pour les abris jardin et les buchers et ce dans la mesure où ces derniers représentent une superficie maximale de 4 m² et une hauteur de 2,20 m au faîtage pour les parcelles inférieures ou égales à 200 m², ou 9 m² et 2,20m de hauteur pour les parcelles supérieures à 200 m².

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.

Article UC 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à l'emprise fixée ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation sans augmentation de leur emprise et ce dans les limites fixées à l'article UC 14.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, l'épaisseur des matériaux d'isolation n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol, et ce dans la limite de 30 cm d'épaisseur supplémentaire.

Article UC 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale au faîtage des constructions ne peut excéder :

- dans le secteur UCa : 10 mètres.
- dans le secteur UCb : 12 mètres.

Cette hauteur est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 2,20 mètres.

Article UC 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes, doit s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- Les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
- Les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure l'architecture contemporaine ;
- Les contraintes fonctionnelles et techniques propres à la construction ;
- Les aménagements et les transformations devront s'intégrer avec la construction d'origine et s'insérer dans le paysage par un choix judicieux des matériaux et des couleurs ;

- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.
Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation ;
- Les espaces extérieurs non bâtis devront être traités avec le souci de la prise en compte de l'environnement constitué par les constructions avoisinantes ;
- Est interdit l'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts d'aspect carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. ;
- Les enduits devront être grattés ou talochés et de teinte claire ;
- Les huisseries extérieures des constructions (portes, fenêtres, volets) devront au niveau de la teinte, être en harmonie avec la construction.
De plus les ouvertures à l'exception des portes pleines, des lucarnes et des châssis de toits devront disposer de volets battants ou de persiennes (en cas d'installation de volets roulants le coffre ne devra pas être saillant par rapport à la façade et s'inscrire en harmonie avec l'ensemble de la construction) ;
- Les parois des abris de jardin implantés isolément seront réalisées en matériaux d'aspect bois ou en métal de couleur bois ;
- Les vérandas seront implantées du côté le moins visible de la rue.
Cette obligation pourra ne pas être appliquée afin de tenir compte de la configuration du terrain et du bâti existant.

TOITURES

- Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites ;
- La règle est la toiture à deux pentes comprises entre 26 et 45 degrés.
Le matériau utilisé dans la commune avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France étant la tuile plate traditionnelle, il convient de garder le même aspect dans un souci d'harmonie architecturale.
Néanmoins les couvertures en ardoises ou similaire ou les toitures terrasses peuvent être autorisées ponctuellement pour assurer la préservation ou la valorisation d'une construction ou d'un motif paysager.

Les toitures terrasses doivent respecter les dispositions suivantes :

- Représenter un élément ponctuel de surface limitée de la toiture ;
- Faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté.

Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage.

Les toitures-terrasses ou à une seule pente sont autorisées pour les bâtiments annexes de faible dimension en harmonie avec la couverture des constructions principales.

Pourront être admis pour la couverture des vérandas les matériaux d'aspect translucides et pour celle des abris de jardin les bardeaux d'aspect bois ou les plaques d'apparence « tuiles ou ardoises ».

- En cas de travaux d'agrandissement, de réfection ou de reprise les parties concernées devront s'harmoniser avec la toiture d'origine tant par les matériaux utilisés que par l'aspect architectural.

- Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites.

Une seule ouverture de toit est autorisée sur la hauteur de la toiture côté visible de la rue. Côté non visible de la rue, les châssis de toit doivent être de proportion plus haute que large, composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture. Leurs dimensions ne pourront excéder 1,40 m sur 1,34 m.

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, les châssis de toits sont admis du côté de la voie la moins importante.

CLÔTURES

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains.

A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les murs anciens devront être conservés.

En cas de rénovation ou de déplacement suite à un élargissement ou à un percement pour accès, ils devront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente.

Les clôtures bordant les voies :

Elles devront être constituées soit par un grillage vert foncé de 1,80 mètre de hauteur, soit par un mur bahut ne comportant pas de partie pleine sur plus de 0,90 mètre de hauteur, piliers exclus.

Le mur ainsi réalisé devra être surmonté d'un barreaudage vertical, non occultant.

Les couleurs vives seront proscrites (la hauteur de 0,90 mètre peut être dépassée lorsque le soubassement sert également de mur de soutènement).

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1,80 mètre.

Dans tous les cas, lorsque la clôture sera réalisée avec un grillage, celui-ci devra être à mailles rigides de couleur vert foncé et l'ensemble ainsi constitué devra être doublé d'une haie végétale.

Les clôtures bordant les voies ne pourront être édifiées en panneaux de toute nature (bois, ciment, métal...) et les cannisses ou similaires sont interdits.

Les portails et portillons d'accès :

Ils seront de forme simple et de couleur en harmonie avec le reste de la clôture sans excès de surcharges décoratives.

La hauteur des portails sera limitée à 1,80 mètre.

Ils seront disposés sur des piliers en bois, en maçonnerie ou en métal dont la hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

Les clôtures mitoyennes :

Elles délimitent les propriétés privées et séparent les jardins privés.

Elles se présentent en grillage, en mur enduit, ou de pierre, ou même en clôture barreaudée à claire voie.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Le non respect de la réglementation des clôtures entraîne une lente dégradation du paysage et une perte de la valeur patrimoniale.

ANTENNES

- Les antennes classiques de télévision devront être installées sous la toiture dans la mesure où les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles seront implantées du côté opposé à la rue ;

- Les antennes paraboliques devront s'intégrer à l'environnement immédiat (il y aura lieu de privilégier la mise en place de modèles miniaturisés).

INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les installations de pompe à chaleur doivent être intégrées dans la construction principale et ne devront pas être placées en hauteur.

Elles devront respecter la réglementation du code de la santé publique.

Article UC 12 Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assurés en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 mètres de ce dernier.

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m x 2,50 m, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Surface et nombre de stationnement

Constructions neuves :

- Pour l'habitation :
 - o 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
 - o 2 places par logement d'une superficie inférieure à 120 m² ;
 - o 3 places par logement de plus 120 m² de surface de plancher.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions de l'article L.123.1.13 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé une place par logement créé ou aménagé.

- Pour le commerce, l'artisanat et les bureaux :
 - o 1 place pour 55 m² de surface de plancher créée.

Le total ainsi obtenu des places nécessaires sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les habitations de plus de 120 m² de surface de plancher, la norme minimale est fixée à 3 places quelle que soit la surface de plancher de l'habitation.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la localisation géographique et du type d'affectation de ces équipements.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logement.

Changements de destination et aménagements :

Pour les changements de destination de bâtiments à destination d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer doit être conforme aux normes ci-dessus appliquées à l'ensemble de la surface.

Pour les changements de destination de bâtiments à destination de logements sociaux, il ne sera exigé aucune place de stationnement supplémentaire.

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, il n'est exigé des places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Pour les extensions de constructions existantes :

- Les extensions inférieure à 20 m² ne nécessitent pas de créer de places supplémentaires ;
- Les extensions supérieures à 20 m² devront respecter les mêmes règles que pour les constructions neuves appliquées à l'ensemble de la surface après travaux.

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. A réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier a condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement ;
2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition a une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions ;
3. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 mètres de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

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

Normes de stationnement pour les deux roues :

Dans les ensembles collectifs, un local pour les cycles et les poussettes par cage d'escalier est aménagé.

Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- Une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et de 1,5 m² par logement à partir de 3 pièces principales, avec une superficie minimale de 3 m² pour les immeubles d'habitation ;
- Une superficie équivalente à 1,5% de la surface de plancher pour les constructions à destination d'artisanat, de bureau ou d'industrie ;
- Pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, 1 place / 20 places de capacité de réception.

L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert, éclairé et accessible facilement depuis l'entrée du bâtiment, en se situant de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol.

Il peut être scindé en plusieurs emplacements.

Dispositions diverses :

Pour les opérations comptant plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les constructions de service public ou d'intérêt collectif, des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à déserrer les énergies fossiles.

Les dispositions du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 devront être respectées.

Article UC 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

La présence de végétation apporte de nombreux avantages car les plantes participent à la filtration de l'air et à la captation des gaz à effet de serre, en plus de contribuer au rafraîchissement des lieux.

Les espaces végétalisés participent notamment au processus naturel de filtration des eaux de pluie.

La surface des terrasses végétalisées est prise en compte pour 50% dans la surface des espaces verts exigés.

Obligations de planter

- 30% au moins de la superficie du terrain doit être traité en surfaces d'espaces verts ;
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter) et 100 m² de surface plantée.
Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur ;
- De plus, au moins 1/3 de ces espaces dégagés par le pourcentage visé ci-dessus sera conservé en pleine terre.

Dans l'attente de l'approbation du PPRMT, il est fortement recommandé de planter les arbres et arbustes à une distance au moins égale à leur hauteur de coupe de toute construction existante (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes), ce qui oblige à un élagage périodique pour maintenir cette hauteur.

A défaut, un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et les bâtiments devra être mis en place.

Il devra également être mis en place sur toute la périphérie de la construction, un dispositif s'opposant à l'évaporation, d'une largeur minimale de 1,50 mètre, sous la forme d'une géomembrane enterrée ou d'un trottoir en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 200 m² de terrain affecté au stationnement.

Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UC 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le COS est fixé à :

- 0,80 pour le secteur UCa ;
- 1,00 pour le secteur UCb.

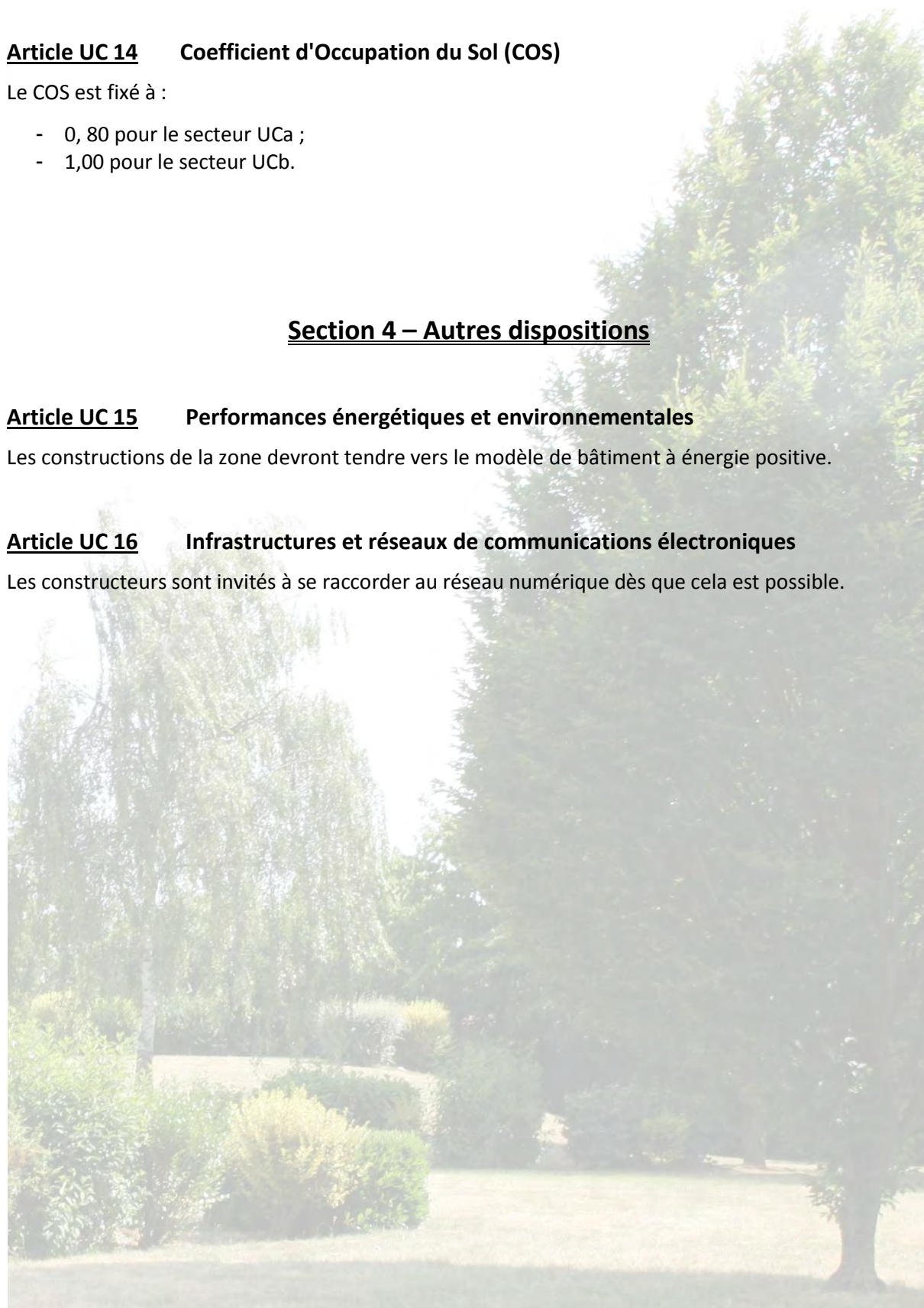
Section 4 – Autres dispositions

Article UC 15 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions de la zone devront tendre vers le modèle de bâtiment à énergie positive.

Article UC 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.



- TITRE II -

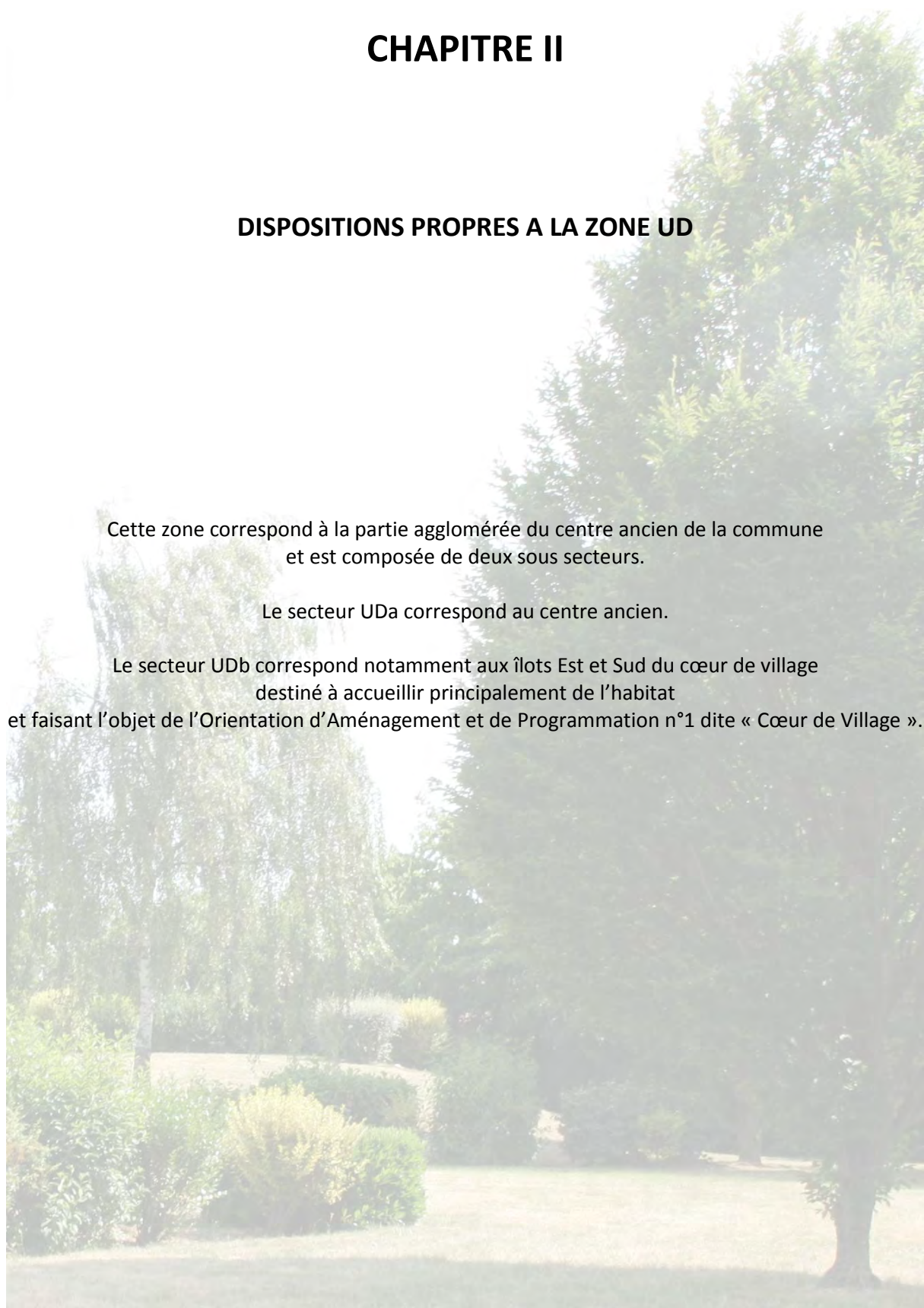
CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

Cette zone correspond à la partie agglomérée du centre ancien de la commune et est composée de deux sous secteurs.

Le secteur UDa correspond au centre ancien.

Le secteur UDb correspond notamment aux îlots Est et Sud du cœur de village destiné à accueillir principalement de l'habitat et faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 dite « Cœur de Village ».



Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD 1 Occupations et utilisations du sol interdites

(Sous réserve des dispositions de l'article UD 2)

- Dans les espaces paysagés protégés repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, toutes occupations du sol ou utilisations du sol contraires aux dispositions visées à l'article UD 13 sont interdites ;
- L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les activités nouvelles autres que celles visées à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- Les entreprises de cassage de voiture de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant ou non un habitat permanent ;
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.

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

- En application de l'article L. 123-1-16° du Code de l'Urbanisme, les opérations de construction comportant au moins 10 logements ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de logements locatifs sociaux ;
- Les activités commerciales, artisanales et de services sous réserve d'être compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement ;
- Les installations classées dans la mesure où elles sont directement liées aux commerces de détail et de proximité et artisanat implantés dans la zone et qu'elles soient jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement ;
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc.) ;
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UD 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)

Accès :

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions envisagées et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.

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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à porter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UD 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux, eau assainissement)

Toute construction est assujettie à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées collectif et d'alimentation en eau potable.

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement applicables dans le département et sur le territoire du SyAGE.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques dite Loi LEMA, il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositions techniques limitant l'imperméabilisation d'une part et favorisant l'infiltration in situ des eaux de ruissellement générées par les surfaces imperméabilisées d'autre part.

En cas de fortes contraintes de sol, un trop plein ou une vidange à débit limité peut être envisagé sous réserve de la constitution d'un dossier de demande de dérogation.

Le règlement du 15 mai 2012 sur les eaux pluviales applicable depuis le 1er octobre 2012 ainsi que le règlement du 20 juillet 1999 sur les eaux usées du SyAGE devront être respectés.

Rappel : conformément à l'article 640 du Code Civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur.

Les équipements et installations permettant de récupérer les eaux de pluie devront être masqués à la vue depuis l'espace public ou enterré.

Raccordements aux réseaux :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté du 07 mars 2012 (modifiant celui du 07 septembre 2009) fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autre que domestique dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le SyAGE (formulaire de demande d'autorisation à retourner au SyAGE).

Conformément à l'article L.1331-7-1 du Code de la Santé Publique, « *le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L.213-10-2 du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation* ».

Cette demande doit mentionner la nature des activités exercées ainsi que les caractéristiques de l'ouvrage de raccordement et les propriétés de l'effluent déversé (flux, débit, composition...) dans le but de s'assurer de la capacité du système d'assainissement à transporter et traiter l'effluent.

Le cas échéant, elle fera l'objet d'une autorisation simplifiée.

Un contrôle de conformité sera réalisé avant la délivrance de cette autorisation qui précisera les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

Le règlement des eaux pluviales, applicable à partir du 01 octobre 2012, impose le principe du « zéro rejet » : cela implique que les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales dans les ouvrages publics.

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doit donc être la solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- Ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public ;
- Ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public ;
- Raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention.

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, de la commune.

La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

En ce qui concerne les piscines et bassins :

Ils devront être raccordés au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³ / heure.

Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès des services d'exploitation respectifs du réseau d'assainissement communal et départemental, au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

Les canalisations et les divers réseaux de distribution (électricité, téléphone, etc.) devront être enterrés.

Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

En fonction de la taille de l'opération, le SIVOM pourra demander la mise en place d'un dispositif de collecte enterré.

Article UD 5 Superficie minimale des terrains

Néant

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

En secteur UDa, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

En secteur UDb, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur en cas d'élargissement de voirie, soit en recul minimal de 2 mètres.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes environnantes et des voies et ce dans un souci d'harmonie ou de continuité urbaine ;
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au regard de leurs contraintes particulières (normes de sécurité, contraintes fonctionnelles).

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis l'alignement actuel ou projeté jusqu'à chaque point de la façade.

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.

La mise en place d'une isolation thermique en saillie de moins de 0,30 mètre d'épaisseur sur domaine public et à partir du premier étage est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité et d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par l'autorité compétente.

Article UD 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

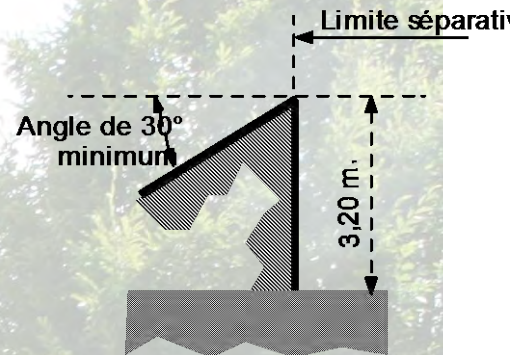
1) Dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

La longueur de chacun des pignons en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres, cependant ne seront pas pris en compte dans le calcul de cette longueur du pignon les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas :

3,20 mètres lorsque leur toiture est constituée par une pente d'au moins 30° dirigée vers l'intérieur de la parcelle (voir gabarit ci-contre) ;

ou

2,20 m dans le cas d'un autre type de toiture.



En cas de retrait, en tout point d'une façade, celui-ci doit respecter une distance d'au moins égal à :

- 6 mètres en cas de façade avec baie ;
- 3 mètres en cas de façade sans baie.

2) Au delà de cette bande de 30 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait, en tout point d'une façade, de 6,00m si la façade comporte une baie assurant une vue directe ou 3,00m dans le cas contraire par rapport aux limites séparatives.

Seules les annexes sont autorisées à 2 m. Toutefois, les abris de jardin d'une hauteur maximum de 2,20 m et d'une superficie inférieure à 4 m² pour les parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 200 m² et les abris de jardin de 9 m² pour les parcelles supérieures à 200 m² peuvent être implantés à 1 mètre des limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

Les retraits fixés précédemment pourront être réduits ou supprimés, dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux; cependant dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi prolongé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres après agrandissement.

Tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la bande de 30 mètres, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte des constructions environnantes ;
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales ;
- Pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...) ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au regard de leurs contraintes particulières (normes de sécurité, contraintes fonctionnelles) ;

- Pour les extensions limitées (moins de 20 m² de surface plancher) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU de type véranda, notamment.
Le retrait par rapport aux limites séparatives doit être égal à 4,00m si la façade comporte des baies assurant une vue directe ou 2,00m dans le cas contraire.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à :

- 8,00 m si la façade comporte des vues directes ;
- 4,00 m dans le cas contraire.
- Sans pouvoir être inférieure à 1 mètre uniquement pour les abris jardin et les buchers et ce dans la mesure où ces derniers représentent une superficie maximale de 4 m² et une hauteur de 2,20 m au faîtage pour les parcelles inférieures ou égales à 200 m², ou 9 m² et 2,20m de hauteur pour les parcelles supérieures à 200 m².

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.

Article UD 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder :

- 80% dans la bande de 15 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques et 30% de la superficie du terrain au delà de cette bande de 15 mètres pour le secteur UDa ;
- 60% de la superficie du terrain pour le secteur UDb.

Cependant les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure aux emprises fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation sans augmentation de leur emprise et ce dans les limites fixées à l'article UD 14.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, l'épaisseur des matériaux d'isolation n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol, et ce dans la limite de 30 cm d'épaisseur supplémentaire.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou de locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Article UD 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale au faîtage des constructions ne peut excéder 10 mètres.

Cette hauteur est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Cependant, les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures à celles fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits et ce dans les limites fixées à l'article UD14.

Pour les annexes, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 2,20 mètres.

Article UD 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale de la zone ou du secteur concerné ;
- Chaque construction sera conçue en fonction de son environnement et non isolément. L'adaptation au terrain est une condition essentielle et obligatoire ;
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier devront respecter le caractère, la forme urbaine ainsi que la composition architecturale du quartier dans lequel elles sont situées ;
- Les aménagements et les transformations devront s'intégrer avec la construction d'origine et s'insérer dans le paysage par un choix judicieux des matériaux et des couleurs ;
- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur ;
Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Les espaces extérieurs non bâtis devront être traités avec le souci de la prise en compte de l'environnement constitué par les constructions avoisinantes ;
- Est interdit l'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts d'aspect carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc. ainsi que l'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique etc...) ;
- Les enduits devront être grattés ou talochés et de teinte claire ;
- Les huisseries extérieures des constructions (portes, fenêtres, volets) devront au niveau de la teinte, être en harmonie avec la construction.
De plus les ouvertures à l'exception des portes pleines, des lucarnes et des châssis de toits devront disposer de volets battants ou de persiennes (*en cas d'installation de volets roulants le coffre ne devra pas être saillant par rapport à la façade et s'inscrire en harmonie avec l'ensemble de la construction*) ;
- Les parois des abris de jardin implantés isolément seront réalisées en matériaux d'aspect bois ou en métal de couleur bois ;
- Les vérandas seront admises dans le respect des règles de constructions et dans la mesure où elles ne se situent pas sur les façades sur rue des constructions.

TOITURES

- Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites ;

- Les couvertures devront être constituées par des toitures ayant au moins deux pans, la pente doivent être comprises entre 26° et 45°, les matériaux utilisés dans la commune avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France étant la tuile plate traditionnelle (60 à 80 au m²) ou l'ardoise naturelle (*gris bleuté type ardoise d'Angers*), il convient de garder le même aspect dans un souci d'harmonie architecturale ;
- Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage ;
- Les toitures-terrasses ou à une seule pente seront admises pour les bâtiments annexes ou les constructions accolés. Dans tous les cas elles devront s'harmoniser avec la couverture de la construction principale ;
- Pourront être admis pour la couverture des vérandas les matériaux d'aspect translucides et pour celle des abris de jardin les bardeaux d'aspect bois ou les plaques d'apparence "tuiles ou ardoises" ;
- En cas de travaux d'agrandissement, de réfection ou de reprise, les parties concernées devront s'harmoniser avec la toiture d'origine tant par les matériaux utilisés que par l'aspect architectural ;
- Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites ;
- Une seule ouverture de toit est autorisée sur la hauteur de la toiture côté visible de la rue. Côté non visible de la rue, les châssis de toit doivent être de proportion plus haute que large, composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture. Leurs dimensions ne pourront excéder 1,40 m sur 1,34 m.

CLOTURES

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains

A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les murs anciens en pierre devront être conservés.

En cas de rénovation ou de déplacement suite à un élargissement ou à un percement pour accès, ils devront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente.

- Les clôtures bordant les voies :

Elles pourront être constituées par des murs bahuts ne comportant pas de partie pleine sur plus de 0,90 mètre de hauteur, piliers exclus.

Le mur ainsi réalisé devra être surmonté d'un barreaudage vertical, non occultant. Les couleurs vives seront proscrites (la hauteur de 0,90 mètre peut être dépassée lorsque le soubassement sert également de mur de soutènement).

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 2 mètres.

Les murs pleins sont admis dans limite d'une hauteur de 2 mètres, à condition qu'ils soient réalisés en pierres apparentes et dans le respect du caractère des murs du centre ancien.

- Les portails et portillons d'accès :

Ils seront de forme simple et de couleur en harmonie avec le reste de la clôture sans excès de surcharges décoratives. La hauteur des portails sera limitée à 1,80 mètre.

Ils seront disposés sur des piliers en bois, en maçonnerie ou en métal dont la hauteur ne pourra excéder 1,80 m.

- Les clôtures mitoyennes :

Ils délimitent les propriétés privées et séparent les jardins privés.

Elles se présentent en grillage, en mur enduit, ou de pierre, ou même en clôture barreaudée à claire voie. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

ANTENNES

- Les antennes classiques de télévision devront être installées sous la toiture dans la mesure où les conditions de réception le permettent dans le cas contraire elles seront implantées du côté opposé à la rue ;
- Les antennes paraboliques devront s'intégrer à l'environnement immédiat (il y aura lieu de privilégier la mise en place de modèles miniaturisés).

INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les installations de pompe à chaleur doivent être intégrées dans la construction principale et ne devront pas être placées en hauteur.

Elles devront respecter la réglementation du code de la santé publique.

Article UD 12 Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 mètres de ce dernier.

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m x 2,50 m, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Surface et nombre de stationnement :

Constructions neuves :

- Pour l'habitation :
 - 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 m² ;
 - 3 places par logement de plus 120 m² de surface de plancher.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions de l'article L.123.1.13 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé une place par logement créé ou aménagé.

- Pour le commerce, l'artisanat et les bureaux :
 - 1 place par 55 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - o Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la localisation géographique et du type d'affectation de ces équipements.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logement.

Le total ainsi obtenu des places nécessaires sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les habitations de plus de 120 m² de surface de plancher la norme minimale est fixée à 3 places quelle que soit la surface de plancher de l'habitation.

Pour les équipements publics ou d'intérêt général, la surface de stationnement sera déterminée en fonction des besoins induits par l'équipement et au potentiel d'accueil du public ainsi que les possibilités de stationnement liées au quartier avoisinant.

Changements de destination et aménagements :

Pour les changements de destination de bâtiments à destination d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer doit être conforme aux normes ci-dessus appliquées à l'ensemble de la surface.

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, il n'est exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Extensions de constructions existantes :

- Les extensions inférieure à 20 m² ne nécessitent pas de créer de places supplémentaires ;
- Les extensions supérieures à 20 m² devront respecter les mêmes règles que pour les constructions neuves appliquées à l'ensemble de la surface après travaux.

En cas d'impossibilités techniques :

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. A réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement ;
2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition a une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions ;
3. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 mètres de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

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

Normes de stationnement pour les deux roues :

Dans les ensembles collectifs, un local pour les cycles et les poussettes par cage d'escalier est aménagé. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- Une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et de 1,5 m² par logement à partir de 3 pièces principales, avec une superficie minimale de 3 m² pour les immeubles d'habitation ;
- Une superficie équivalente à 1,5% de la surface de plancher pour les constructions à destination d'artisanat, de bureau ou d'industrie ;
- Pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif : 1 place / 20 places de capacité de réception.

L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert, éclairé et accessible facilement depuis l'entrée du bâtiment, en se situant de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol.

Il peut être scindé en plusieurs emplacements.

Dispositions diverses :

Pour les opérations comptant plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les constructions de service public ou d'intérêt collectif, des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à déserrer les énergies fossiles.

Les dispositions du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 devront être respectées.

Article UD 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

La présence de végétation apporte de nombreux avantages car les plantes participent à la filtration de l'air et à la captation des GES, en plus de contribuer au rafraîchissement des lieux. Les espaces végétalisés participent notamment au processus naturel de filtration des eaux de pluie.

Obligations de planter :

- En secteur UDa, 40% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts au-delà de la bande de 15 mètres ;
- En secteur UDb, 25% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts.
- Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter) et 100 m² de surface plantée.
Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.
- De plus, au moins 1/3 de ces espaces dégagés par le pourcentage visé ci-dessus sera conservé en pleine terre.

Dans l'attente de l'approbation du PPRMT, il est fortement recommandé de planter les arbres et arbustes à une distance au moins égale à leur hauteur de coupe de toute construction existante (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) ce qui oblige à un élagage périodique pour maintenir cette hauteur.

A défaut, un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et les bâtiments devra être mis en place.

Il devra également être mis en place sur toute la périphérie de la construction, un dispositif s'opposant à l'évaporation, d'une largeur minimale de 1,50 mètre, sous la forme d'une géo-membrane enterrée ou d'un trottoir en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante.

Aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 200 m² de terrain affecté au stationnement.

Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

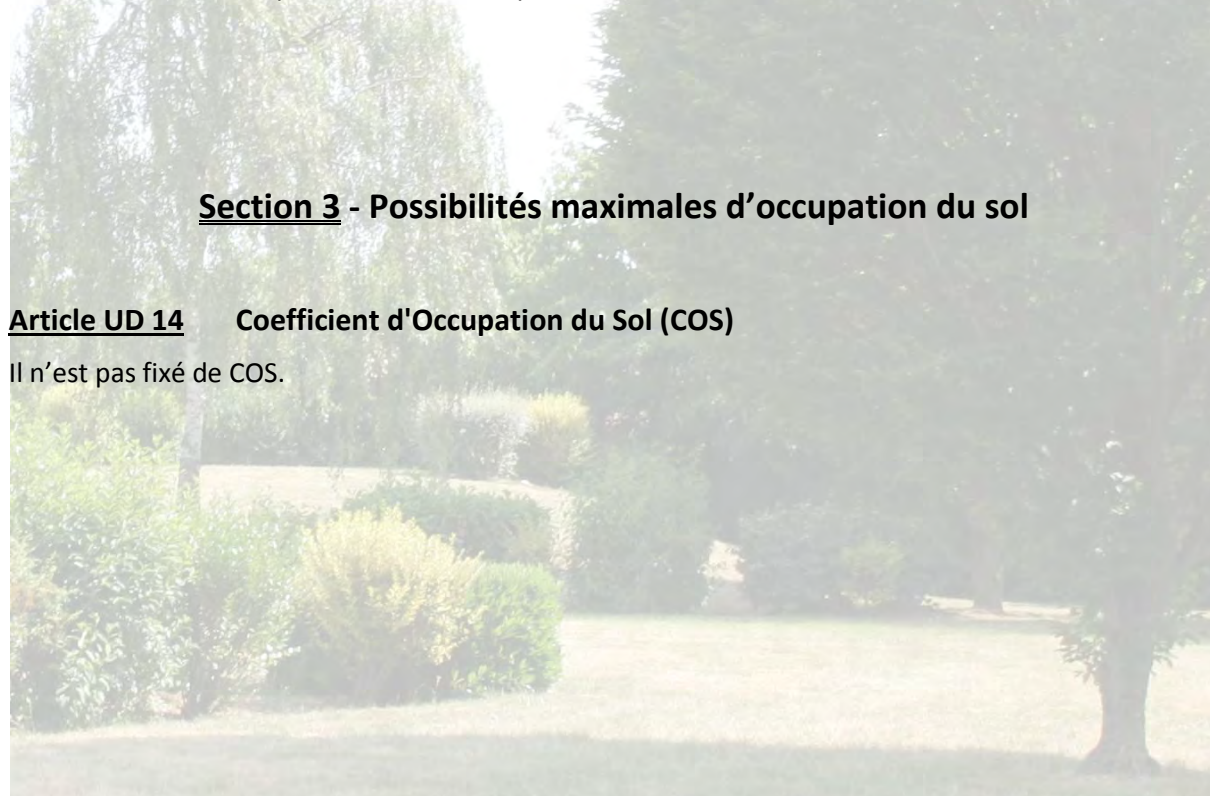
Les espaces paysagers protégés identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

Les espaces paysagés protégés repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UD 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Il n'est pas fixé de COS.



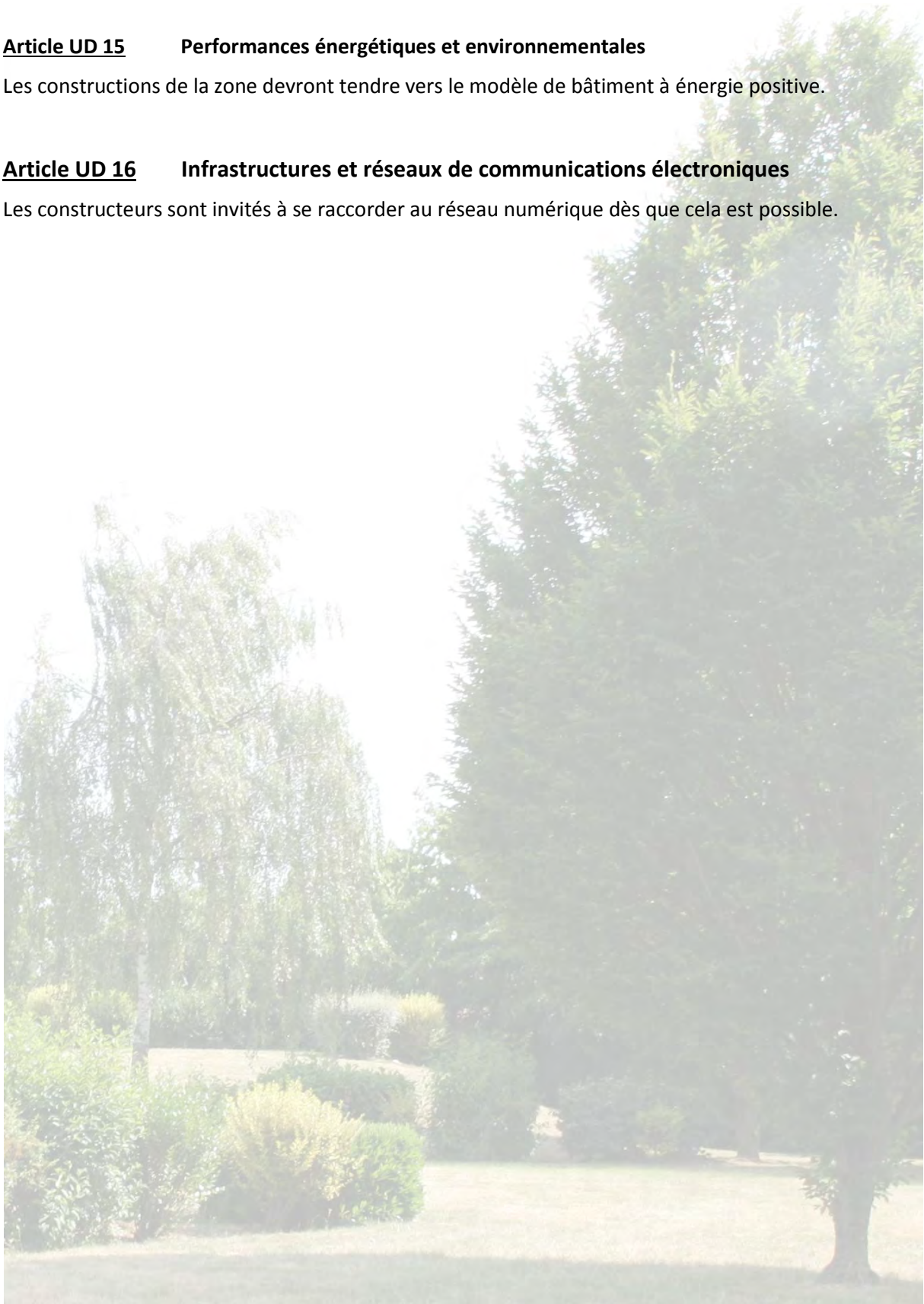
Section 4 – Autres dispositions

Article UD 15 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions de la zone devront tendre vers le modèle de bâtiment à énergie positive.

Article UD 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.



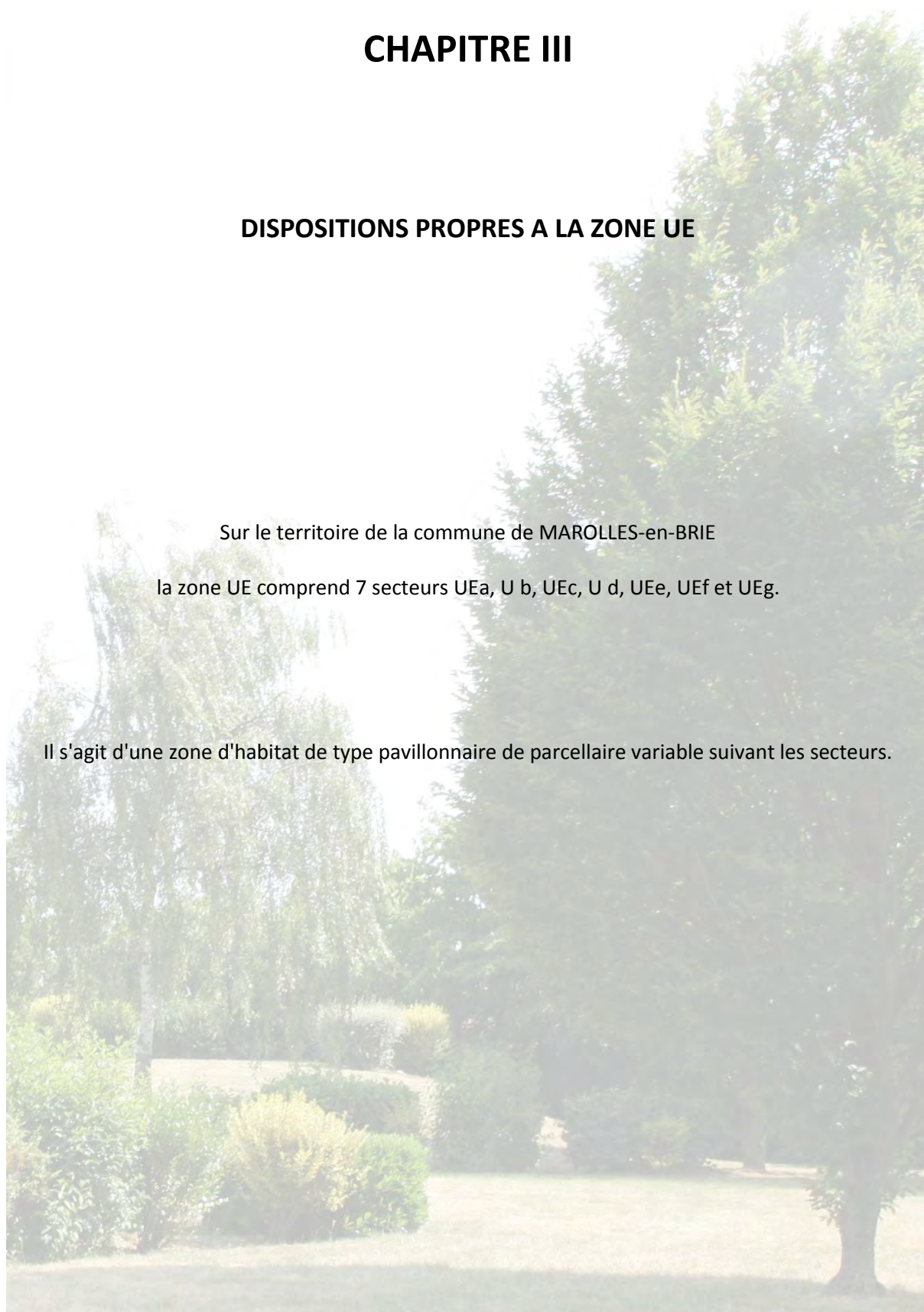
- TITRE II -

CHAPITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Sur le territoire de la commune de MAROLLES-en-BRIE
la zone UE comprend 7 secteurs UEa, U b, UEc, U d, UEe, UEf et UEg.

Il s'agit d'une zone d'habitat de type pavillonnaire de parcellaire variable suivant les secteurs.



Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

(Sous réserve des dispositions de l'article UE 2)

- Dans les espaces paysagés protégés repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, toutes occupations du sol ou utilisations du sol contraires aux dispositions visées à l'article UE 13 sont interdites ;
- Dans le périmètre de l'espace remarquable repéré au document graphique, est interdite toute construction ou utilisation du sol portant atteinte à la perspective visuelle sur le château de GrosBois en application de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme ;
- L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- Les entreprises de casse de voiture de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant ou non un habitat permanent ;
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.

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

- En application de l'article L.123-1-16° du Code de l'Urbanisme, les opérations de construction comportant au moins 10 logements ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de logements locatifs sociaux ;
- Les activités de type profil artisanal occupant une surface au plus égale à 50 m² et les activités liées à l'exercice d'une profession libérale, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement ;
- Les activités et installations mêmes classées nécessaires à la vocation et au fonctionnement des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc.).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UE 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou de l'ensemble des constructions envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, la voie d'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 mètres (ce minimum n'est pas applicable au porche ou au portail d'entrée de la propriété).

Article UE 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux, eau, assainissement)

Toute construction est assujettie à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées collectif et d'alimentation en eau potable.

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement applicables dans le département et sur le territoire du SyAGE.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques dite Loi LEMA, il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositions techniques limitant l'imperméabilisation d'une part et favorisant l'infiltration in situ des eaux de ruissellement générées par les surfaces imperméabilisées d'autre part. En cas de fortes contraintes de sol, un trop plein ou une vidange à débit limité peut être envisagé sous réserve de la constitution d'un dossier de demande de dérogation.

Le règlement du 15 mai 2012 sur les eaux pluviales applicable depuis le 1er octobre 2012 ainsi que le règlement du 20 juillet 1999 sur les eaux usées du SyAGE devront être respectés.

Rappel : conformément à l'article 640 du Code Civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur.

Les équipements et installations permettant de récupérer les eaux de pluie devront être masqués à la vue depuis l'espace public ou enterré.

Raccordements aux réseaux :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté du 07 mars 2012 (modifiant celui du 07 septembre 2009) fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autre que domestique dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le SyAGE (formulaire de demande d'autorisation à retourner au SyAGE).

Conformément à l'article L.1331-7-1 du Code de la Santé Publique, « le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L.213-10-2 du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation ».

Cette demande doit mentionner la nature des activités exercées ainsi que les caractéristiques de l'ouvrage de raccordement et les propriétés de l'effluent déversé (flux, débit, composition...) dans le but de s'assurer de la capacité du système d'assainissement à transporter et traiter l'effluent. Le cas échéant, elle fera l'objet d'une autorisation simplifiée.

Un contrôle de conformité sera réalisé avant la délivrance de cette autorisation qui précisera les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

Le règlement des eaux pluviales, applicable à partir du 01 octobre 2012, impose le principe du « zéro rejet ».

Cela implique que les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales dans les ouvrages publics.

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent donc être les solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- Ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public ;
- Ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public ;
- Raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention.

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, de la commune.

La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

En ce qui concerne les piscines et bassins :

Ils devront être raccordés au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³ heure.

Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès des services d'exploitation respectifs du réseau d'assainissement communal et départemental, au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

Les canalisations et les divers réseaux de distribution (électricité, téléphone, etc.) devront être enterrés.

Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

En fonction de la taille de l'opération le SIVOM pourra demander la mise en place d'un dispositif de collecte enterré.

Article UE 5 Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règles sauf dans les sous secteur UEg et en partie sur le sous secteur UEd situé aux abords des coteaux du Réveillon et défini au document graphique.

Dans ce périmètre, pour être constructible, une unité foncière doit présenter les caractéristiques suivantes :

- En secteur UEg, la superficie minimale de 800 m² doit être respectée ;
- secteur UEd (coteaux du Réveillon), la superficie minimale de 500 m² doit être respectée.

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

Toute construction devra être édifiée sauf indication contraire portée au plan à au moins 4 mètres de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique de la limite tenant lieu d'alignement.

Cependant, en bordure des chemins piétonniers, cette marge pourra être ramenée à 2 mètres.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes environnantes et des voies et ce dans un souci d'harmonie ou de continuité urbaine ;
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au regard de leurs contraintes particulières (normes de sécurité, contraintes fonctionnelles).

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis l'alignement actuel ou projeté jusqu'à chaque point de la façade.

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.

La mise en place d'une isolation thermique en saillie de moins de 0,30 mètre d'épaisseur sur domaine public et à partir du premier étage est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité et d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par l'autorité compétente.

Article UE 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs UE a et UE b :

- 1) Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

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

- 6,00 mètres si la façade comporte des vues directes ;
- 3,00 mètres dans le cas contraire.

- 2) Au delà de cette bande, les constructions devront être implantées en retrait de 6,00m si la façade comporte des baies assurant une vue directe ou 3,00m dans le cas contraire par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs UE c, UEd, UEe et UEf :

Les constructions devront être implantées en retrait de 6,00m si la façade comporte des baies assurant une vue directe ou 3,00m dans le cas contraire par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs UEg :

- 1) Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :
 - Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 10 mètres, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait ;
 - Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure à 10 mètres, une marge latérale (*retrait*) au moins sera obligatoire.
- 2) Au delà de cette bande, les constructions devront être implantées en retrait de 6,00m si la façade comporte des baies assurant une vue directe ou 3,00m dans le cas contraire par rapport aux limites séparatives.

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

- 6,00 mètres si la façade comporte des vues directes ;
- 3,00 mètres dans le cas contraire.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis la limite séparative jusqu'à chaque point de la façade.

Seules les annexes sont autorisées à 2 mètres.

Toutefois, les abris de jardin d'une hauteur maximum de 2,20 m et d'une superficie inférieure à 4 m² pour les parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 200 m², et les abris de jardin de 9 m² pour les parcelles supérieures à 200 m² peuvent être implantés à 1 mètre des limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

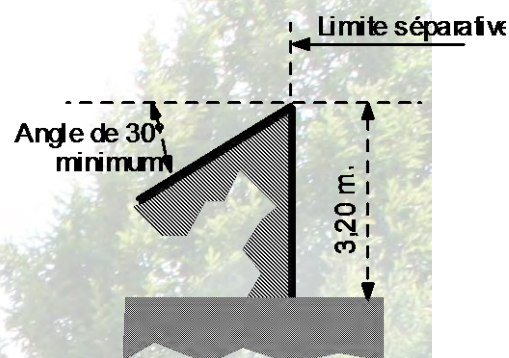
Les retraits fixés précédemment pourront être réduits ou supprimés, dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux; cependant dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi prolongé ne pourra excéder une longueur totale de 12 mètres après agrandissement.

La longueur de chacun des pignons ou façade en limite séparative ne pourra excéder 12 mètres, cependant ne seront pas pris en compte dans le calcul de cette longueur les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas :

- 3,20 m lorsque leur toiture est constituée par une pente d'au moins 30° dirigée vers l'intérieur de la parcelle, (voir gabarit ci-contre) ;

ou

- 2,00 m dans le cas d'un autre type de toiture.



La marge minimale de 3,00 m peut être ramenée à 2,00 m (bord du bassin), pour l'implantation d'une piscine dans la mesure où sa structure ne dépasse pas 0,60 m mesuré par rapport au terrain naturel.

Dans tous les secteurs de la zone, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la bande de 20 mètres des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte des constructions environnantes ;
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales ;
- Pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au regard de leurs contraintes particulières (normes de sécurité, contraintes fonctionnelles) ;
- Pour les extensions limitées (moins de 20 m² de surface plancher) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU de type véranda, notamment.

Le retrait par rapport aux limites séparatives doit être égal à 4,00m si la façade comporte des baies assurant une vue directe ou 2,00m dans le cas contraire.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.

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

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à :

- 8,00 m si la façade comporte des vues directes ;
- 4,00m dans le cas contraire.
- sans pouvoir être inférieure à 1 mètre uniquement pour les abris jardin et les buchers et ce dans la mesure où ces derniers représentent une superficie maximale de 4 m² et une hauteur de 2,20 m au faitage pour les parcelles inférieures ou égales à 200 m², ou 9 m² et 2,20m de hauteur pour les parcelles supérieures à 200 m².

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.

Article UE 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder suivant les secteurs :

- 50% en secteur UEa ;
- 40% en secteurs UEb et UEc ;
- 35% en secteur UEd ;
- 30% en secteur UEe ;
- 25% en secteurs UEf et UEg.

Cependant, les constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à l'emprise fixée ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation sans augmentation de leur emprise et ce dans les limites fixées à l'article UE14.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, l'épaisseur des matériaux d'isolation n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol, et ce dans la limite de 30 cm d'épaisseur supplémentaire.

Article UE 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale au faîtage des constructions ne pourra excéder 9 mètres.

Cette hauteur est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Cependant les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures à celles fixées ci-dessus pourront faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits et ce dans les limites fixées à l'article UE14.

Pour les annexes, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 2,20 mètres.

Article UE 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale de la zone ou du secteur concerné ;
- Chaque construction sera conçue en fonction de son environnement et non isolément. L'adaptation au terrain est une condition essentielle et obligatoire ;
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier devront respecter le caractère, la forme urbaine ainsi que la composition architecturale du quartier dans lequel elles sont situées ;
- Les aménagements et les transformations devront s'intégrer avec la construction d'origine et s'insérer dans le paysage par un choix judicieux des matériaux et des couleurs ;
- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.

Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation ;

- Les espaces extérieurs non bâtis devront être traités avec le souci de la prise en compte de l'environnement constitué par les constructions avoisinantes ;
- Est interdit l'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts d'aspect carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc., ainsi que l'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique etc.) ;
- Les enduits devront être grattés ou talochés et de teinte claire ;
- Les huisseries extérieures des constructions (portes, fenêtres, volets) devront au niveau de la teinte, être en harmonie avec la construction.
De plus les ouvertures à l'exception des portes pleines, des lucarnes et des châssis de toits devront disposer de volets battants ou de persiennes (*en cas d'installation de volets roulants le coffre ne devra pas être saillant par rapport à la façade et s'inscrire en harmonie avec l'ensemble de la construction*) ;
- Les parois des abris de jardin implantés isolément seront réalisées en aspect bois ou métal de couleur bois ;
- Les vérandas seront admises dans le respect des règles de constructions et dans la mesure où elles ne se situent pas sur les façades sur rue des constructions.

TOITURES

- Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée **ou** papier goudronné sont interdites ;
- les couvertures devront être constituées par des toitures ayant au moins deux pans, la pente doit être comprise entre 26° et 45°. Les matériaux utilisés dans la commune avec l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France étant la tuile plate traditionnelle (*60 à 80 au m²*) ou l'ardoise naturelle (*gris bleuté type ardoise d'Angers*), il convient de garder le même aspect dans un souci d'harmonie architecturale ;
- Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage ;

Les toitures-terrasses ou à une seule pente seront admises pour les bâtiments annexes ou les constructions accolées.

Dans tous les cas elles devront s'harmoniser avec la couverture de la construction principale ;

Pourront être admis pour la couverture des vérandas les matériaux d'aspect translucides et pour celle des abris de jardin les bardeaux en aspect bois ou les plaques d'apparence « tuiles ou ardoises ».

- En cas de travaux d'agrandissement, de réfection ou de reprise les parties concernées devront s'harmoniser avec la toiture d'origine tant par les matériaux utilisés que par l'aspect architectural.
- Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites.
- Une seule ouverture de toit est autorisée sur la hauteur de la toiture côté visible de la rue. Côté non visible de la rue, les châssis de toit doivent être de proportion plus haute que large, composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture. Leurs dimensions ne pourront excéder 1,40 m sur 1,34 m.

CLÔTURES

- Les murs anciens :

Ils devront être conservés.

En cas de rénovation ou de déplacement suite à un élargissement, ils devront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente à leur hauteur initiale.

- Les clôtures bordant les voies :

Elles devront être constituées par un grillage à mailles rigides vert foncé de 1,80 mètre de hauteur.

L'ensemble ainsi constitué devra être doublé d'une haie végétale.

Toutefois, sauf sur l'avenue de la Belle Image, l'avenue des Bruyères, l'avenue des Uzelles, l'avenue des 40 Arpents et la partie sud de l'avenue de Grosbois (à partir de l'intersection entre l'avenue de Grosbois et l'avenue de la Belle Image), les clôtures pourront être constituées par des murs bahuts ne comportant pas de partie pleine sur plus de 0,90 mètre de hauteur, piliers exclus.

Le mur ainsi constitué devra être surmonté d'un barreaudage vertical non occultant.

Les couleurs vives seront proscrites (la hauteur de 0,90 mètre peut être dépassée lorsque le soubassement sert également de mur de soutènement).

La clôture ainsi constituée ne pourra pas dépasser la hauteur de 1,80 mètre.

Sur la partie nord de l'avenue de Grosbois, les murs pleins seront autorisés dans la limite d'une hauteur de 2 mètres à condition qu'ils soient réalisés en pierres apparentes, et ce dans le respect du caractère et de la couleur des murs du centre ancien.

- Les portails et portillons :

Ils seront discrets et réalisés en harmonie avec la clôture.

Leur hauteur sera limitée à 1,80 mètre.

Ils pourront être disposés sur des piliers en bois, en maçonnerie ou en métal (0,30 m x 0,30 m maximum) dont la hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

- Les clôtures mitoyennes :

Elles délimitent les propriétés privées et séparent les jardins privés.

Elles devront être réalisées en harmonie avec la clôture bordant la voie et ne devront pas dépasser la hauteur de 2 mètres.

ANTENNES

- Les antennes classiques de télévision devront être installées sous la toiture dans la mesure où les conditions de réception le permettent dans le cas contraire elles seront implantées du côté opposé à la rue.
- Les antennes paraboliques devront s'intégrer à l'environnement immédiat (il y aura lieu de privilégier la mise en place de modèles miniaturisés).

INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les installations de pompe à chaleur doivent être intégrées dans la construction principale et ne devront pas être placées en hauteur.

Elles devront respecter la réglementation du code de la santé publique.

Article UE 12 Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assurés en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 mètres de ce dernier.

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m X 2,50 m, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoires voire impossible.

Surface et nombre de stationnement :

Constructions neuves :

- Pour l'habitation :
 - o 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
 - o 2 places par logement d'une superficie inférieure à 120 m² ;
 - o 3 places par logement de plus 120 m² de surface de plancher.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions de l'article L.123.1.13 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé une place par logement créé ou aménagé.

- Pour le commerce, l'artisanat et les bureaux :
 - o 1 place par local de 55 m² de surface plancher créé.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - o Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la localisation géographique et du type d'affectation de ces équipements.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logement.

Le total ainsi obtenu des places nécessaires sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les habitations de plus de 120 m² de surface de plancher, la norme minimale est fixée à 3 places quelle que soit la surface de plancher de l'habitation.

Changements de destination et extensions :

Pour les changements de destination de bâtiments à destination d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer doit être conforme aux normes ci-dessus appliquées à l'ensemble de la surface.

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, il n'est exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Extensions de constructions existantes :

- Les extensions inférieures à 20 m² ne nécessitent pas de créer de places supplémentaires ;
- Les extensions supérieures à 20 m² devront respecter les mêmes règles que pour les constructions neuves appliquées à l'ensemble de la surface après travaux.

En cas d'impossibilités techniques :

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. A réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement ;

2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions ;
3. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 m de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

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

Normes de stationnement pour les deux roues :

Dans les ensembles collectifs, un local pour les cycles et les poussettes par cage d'escalier est aménagé.

Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- Une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et de 1,5 m² par logement à partir de 3 pièces principales, avec une superficie minimale de 3 m² pour les immeubles d'habitation ;
- Une superficie équivalente à 1,5% de la surface de plancher pour les constructions à destination d'artisanat, de bureau ou d'industrie ;
- Pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, 1 place / 20 places de capacité de réception.

L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert, éclairé et accessible facilement depuis l'entrée du bâtiment, en se situant de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol. Il peut être scindé en plusieurs emplacements.

Dispositions diverses :

Pour les opérations comptant plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les constructions de service public ou d'intérêt collectif, des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à désertier les énergies fossiles.

Les dispositions du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 devront être respectées.

Article UE 13 **Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

La présence de végétation apporte de nombreux avantages car les plantes participent à la filtration de l'air et à la captation des gaz à effet de serre, en plus de contribuer au rafraîchissement des lieux.

Les espaces végétalisés participent notamment au processus naturel de filtration des eaux de pluie.

Obligations de planter

- En secteur UEa, 30% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en surfaces d'espaces verts ;
- En secteurs UEb et UEc, 40% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en surfaces d'espaces verts ;
- En secteur UEd, 45% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en surfaces d'espaces verts ;
- En secteur UEe, 50% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en surfaces d'espaces verts ;
- En secteurs UEf et UEg, 55 % au moins de la superficie du terrain doivent être traités en surfaces d'espaces verts ;
- 1 arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter) et 100 m² de surface plantée.
Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.
- De plus, au moins les 2/3 de ces espaces dégagés par les pourcentages visés ci-dessus, seront conservés en pleine terre.

Les espaces paysagers protégés repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont définis en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Ils sont figurés sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

Les conditions s'y rattachant sont définies au chapitre particulier du présent règlement.

Dans l'attente de l'approbation du PPRMT, il est fortement recommandé de planter les arbres et arbustes à une distance au moins égale à leur hauteur de coupe de toute construction existante (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) ce qui oblige à un élagage périodique pour maintenir cette hauteur.

A défaut, un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et les bâtiments devra être mis en place. Il devra également être mis en place sur toute la périphérie de la construction, un dispositif s'opposant à l'évaporation, d'une largeur minimale de 1,50 mètre, sous la forme d'une géo-membrane enterrée ou d'un trottoir en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante.

Aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 200 m² de terrain affecté au stationnement.

Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

L'ensemble des règles du présent article n'est pas applicable aux équipements de type scolaire ou sportif requérant des aires récréatives extérieures.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UE 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

1) Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, les possibilités maximales de construction sont déterminées par les différents COS attribués à chacun des différents secteurs et sont fixés comme suit :

0,50	UEa
0,40	UEb, UEc et UEd
0,35	UEe et UEg
0,30	UEf

Ces différents COS sont indiqués sur le plan de zonage conformément à la légende de celui-ci.

Les COS ainsi fixés sont également applicables aux travaux d'amélioration ou d'agrandissement des constructions existantes sur des terrains ne répondant pas aux caractéristiques minimales définies par l'article UE 5.

2) Les règles applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont celles définies aux articles 3 à 13 du présent chapitre.

Section 4 – Autres dispositions

Article UE 15 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions de la zone devront tendre vers le modèle de bâtiment à énergie positive.

Article UE 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

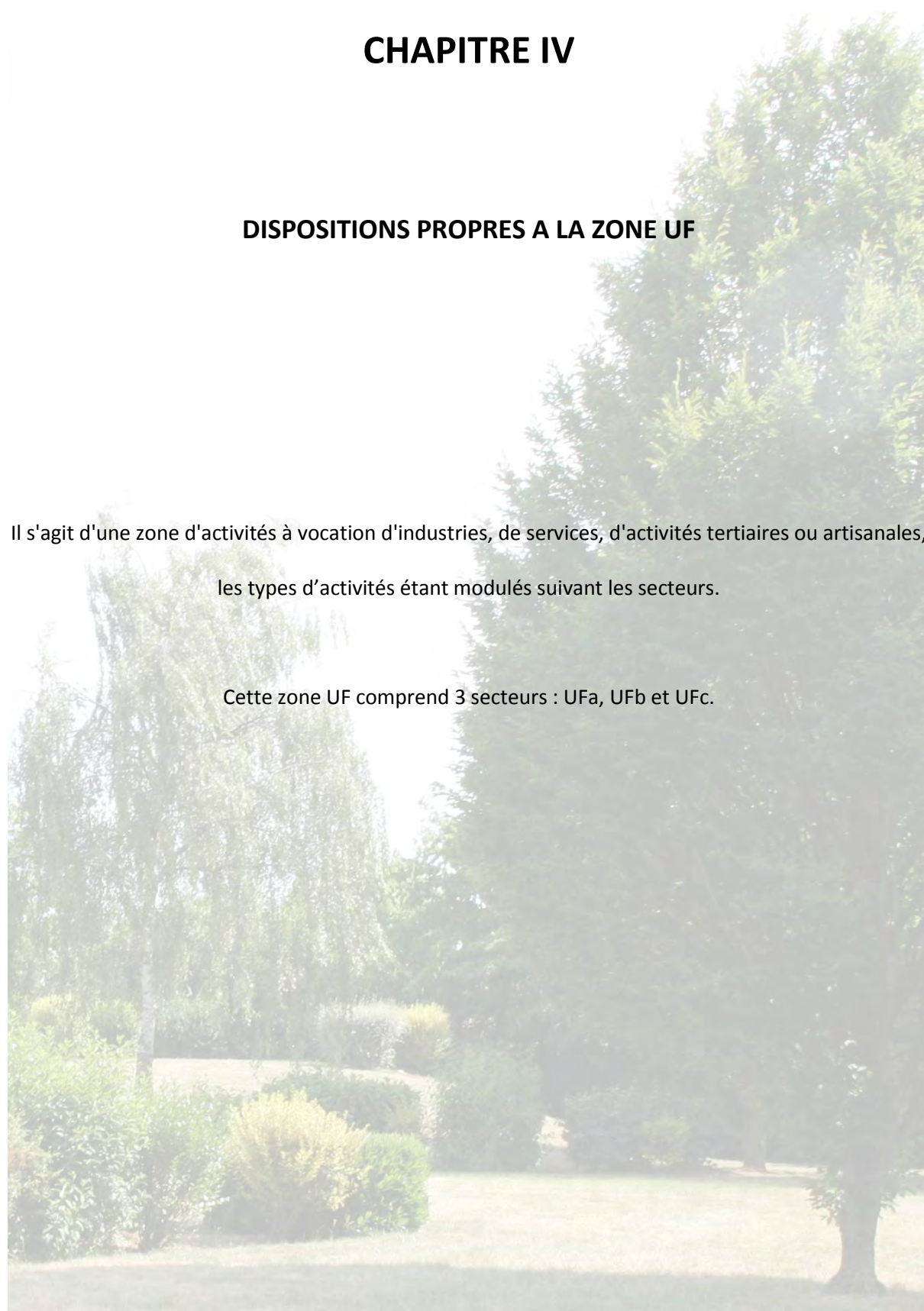
- TITRE II -

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone d'activités à vocation d'industries, de services, d'activités tertiaires ou artisanales, les types d'activités étant modulés suivant les secteurs.

Cette zone UF comprend 3 secteurs : UFa, UFb et UFc.



Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UF 1 Occupations et utilisations du sol interdites

(Sous réserve des dispositions de l'article UF 2)

- Dans le périmètre de l'espace remarquable repéré au document graphique, est interdite toute construction ou utilisation du sol portant atteinte à la perspective visuelle sur le château de GrosBois en application de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme ;
- Les habitations (à l'exception de celles strictement indispensables à la surveillance des entreprises soit le logement de gardiennage) ;
- L'implantation d'activités à caractère industriel dans le secteur UFb ;
- L'implantation et l'extension des installations classées ne répondant pas aux conditions fixées par l'article UF1 ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage ;
- Les entreprises de casse de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent en UFb et UFc ;
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

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

- Les habitations strictement indispensables à la surveillance des entreprises telles que le logement de gardiennage ;
- L'implantation ou l'extension d'installations classées après mise en œuvre des dispositions et mesures de protection pour éliminer leurs nuisances éventuelles et dans la mesure où elles sont compatibles au niveau de leur exploitation, avec les activités existantes dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec des travaux de construction ou avec l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- Dans la mesure où ils sont liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc...). Les divers ouvrages et installations techniques qui seraient interdits aux termes de l'article 1 ;
- L'aménagement ou la reconstruction des constructions existantes à usage exclusif habitation, et ce dans les limites fixées à l'article 14 ;
- Les campings et caravanings sont autorisés en UFa dans le cadre d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UF 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas la voie d'accès à un terrain devra avoir une largeur d'au moins 3,50 mètres (ce minimum n'est pas applicable au porche ou au portail d'entrée de la propriété).

Article UF 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux, eau, assainissement)

Toute construction est assujettie à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées collectif et d'alimentation en eau potable.

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement applicables dans le département et sur le territoire du SyAGE.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques dite Loi LEMA, il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositions techniques limitant l'imperméabilisation d'une part et favorisant l'infiltration in situ des eaux de ruissellement générées par les surfaces imperméabilisées d'autre part.

En cas de fortes contraintes de sol, un trop plein ou une vidange à débit limité peut être envisagé sous réserve de la constitution d'un dossier de demande de dérogation.

Le règlement du 15 mai 2012 sur les eaux pluviales applicable depuis le 1er octobre 2012 ainsi que le règlement du 20 juillet 1999 sur les eaux usées du SyAGE devront être respectés.

Rappel : conformément à l'article 640 du Code Civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur.

Les équipements et installations permettant de récupérer les eaux de pluie devront être masqués à la vue depuis l'espace public ou enterré.

Raccordements aux réseaux :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté du 07 mars 2012 (modifiant celui du 07 septembre 2009) fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autre que domestique dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le SyAGE (formulaire de demande d'autorisation à retourner au SyAGE).

Conformément à l'article L.1331-7-1 du Code de la Santé Publique, « le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L.213-10-2 du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation ».

Cette demande doit mentionner la nature des activités exercées ainsi que les caractéristiques de l'ouvrage de raccordement et les propriétés de l'effluent déversé (flux, débit, composition...) dans le but de s'assurer de la capacité du système d'assainissement à transporter et traiter l'effluent.

Le cas échéant, elle fera l'objet d'une autorisation simplifiée.

Un contrôle de conformité sera réalisé avant la délivrance de cette autorisation qui précisera les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

Le règlement des eaux pluviales, applicable à partir du 01 octobre 2012, impose le principe du « zéro rejet ».

Cela implique que les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales dans les ouvrages publics.

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent donc être les solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- Ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public ;
- Ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public ;
- Raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention.

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, de la commune.

La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

En ce qui concerne les piscines et bassins :

Ils devront être raccordés au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³ / heure.

Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès des services d'exploitation respectifs du réseau d'assainissement communal et départemental, au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

Les canalisations et les divers réseaux de distribution (électricité, téléphone...) devront être enterrés.

Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Déchets :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

En fonction de la taille de l'opération le SIVOM pourra demander la mise en place d'un dispositif de collecte enterré.

Article UF 5 Superficie minimale des terrains

Néant

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

Toute construction devra être édifiée sauf indication contraire portée au plan à au moins 4 mètres de l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou pour les voies privées existantes ouvertes à la circulation publique de la limite tenant lieu d'alignement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes environnantes et des voies et ce dans un souci d'harmonie ou de continuité urbaine ;
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au regard de leurs contraintes particulières (normes de sécurité, contraintes fonctionnelles).

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis l'alignement actuel ou projeté jusqu'à chaque point de la façade.

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.

La mise en place d'une isolation thermique en saillie de moins de 0,30 mètre d'épaisseur sur domaine public et à partir du premier étage est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité et d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par l'autorité compétente.

Article UF 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune », celui-ci devra être au moins égal à 6 mètres si la façade comporte des vues directes ou à 3 mètres dans le cas contraire.

Les retraits fixés précédemment pourront être réduits ou supprimés, dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux; cependant dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi prolongé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres après agrandissement.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte des constructions environnantes ;
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales ;
- Pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc...);
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au regard de leurs contraintes particulières (normes de sécurité, contraintes fonctionnelles).

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.

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

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.

Article UF 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder 80% de la superficie du terrain.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, l'épaisseur des matériaux d'isolation n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol, et ce dans la limite de 30 cm d'épaisseur supplémentaire.

Article UF 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale au faîtage des constructions ne peut excéder 13 mètres.

Cette hauteur est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction.

Article UF 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

1) Dispositions générales applicables

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale de la zone ou du secteur concerné ;
- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.
Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation ;
- Les espaces extérieurs non bâtis devront être traités avec le souci de la prise en compte de l'environnement constitué par les constructions avoisinantes ;
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts d'aspect carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, etc., est interdit.

2) Dispositions complémentaires applicables au secteur UFa

- Les couvertures apparentes, en aspect papier goudronné, tôles ondulées et produits similaires, sont interdites ;
- Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur piliers exclus.
Elles ne pourront dépasser une hauteur de 2,00 mètres ;
- Les clôtures en panneaux ou plaques de ciment sont interdites.

3) Dispositions complémentaires applicables au secteur UFb

- L'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique etc.) est interdite ;
- Les enduits devront être grattés ou talochés et de teinte claire ;
- Les huisseries extérieures des constructions (portes, fenêtres, volets) devront au niveau de la teinte, être en harmonie avec la construction ;
- Les vérandas seront admises dans le respect des règles de constructions et dans la mesure où elles ne se situent pas sur les façades sur rue des constructions.

TOITURES

- Les couvertures apparentes en aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites ;
- Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté.
Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage.

- En cas de travaux d'agrandissement, de réfection ou de reprise, les parties concernées devront s'harmoniser avec la toiture d'origine tant par les matériaux utilisés que par l'aspect architectural ;
- Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites ;
- Une seule ouverture de toit est autorisée sur la hauteur de la toiture côté visible de la rue. Côté non visible de la rue, les châssis de toit doivent être de proportion plus haute que large, composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture. Leurs dimensions ne pourront excéder 1,40 m sur 1,34 m.

CLOTURES

- Les clôtures bordant les voies :

Elles seront constituées par un grillage vert foncé de 1,80 mètre de hauteur maximum doublé d'une haie végétale.

Les portails seront discrets et en harmonie avec l'environnement, ils pourront être disposés sur des piliers en bois, en maçonnerie ou en métal (0,30 m x 0,30 m maximum).

- Les clôtures entre voisins :

Elles ne pourront excéder une hauteur de 2 mètres.

Elles pourront être constituées par un grillage vert foncé doublé d'une haie végétale.

- Dispositions applicables au secteur UFc :

Pour le secteur UFc, les clôtures bordant la RN19 seront constituées par un grillage vert foncé de 2,50 m de hauteur maximum.

Les portails permettront d'assurer la sécurité des entreprises.

ANTENNES

- Les antennes classiques de télévision devront être installées sous la toiture dans la mesure où les conditions de réception le permettent dans le cas contraire elles seront implantées du côté opposé à la rue.
- Les antennes paraboliques devront être invisibles de la rue et leur teinte devra s'intégrer à l'environnement immédiat.

INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les installations de pompe à chaleur doivent être intégrées dans la construction principale et ne devront pas être placées en hauteur. Elles devront respecter la réglementation du code de la santé publique.

Article UF 12 Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assurés en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 50 mètres de ce dernier.

Surface et nombre de stationnement :

- Pour l'habitation uniquement liée à la stricte surveillance des locaux :
 - o 1 place par logement d'une superficie de plancher inférieure à 40 m² et 2 places au-delà.

- Entrepôts :
 - Le nombre de place correspondra à 15% de la surface de plancher. Cette surface sera accrue pour permettre le stationnement d'un véhicule pour 2,5 emplois.
- Bureaux :
 - 1 place par 55 m² de surface de plancher.
- Commerce et artisanat :
 - 2 places pour 100 m² de surface de plancher en plus de l'espace nécessaire à la livraison.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - Le nombre de places de stationnement à aménager pour les véhicules doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la localisation géographique et du type d'affectation de ces équipements.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logement.

Changements de destination et aménagements :

Pour les changements de destination de bâtiments à destination d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer doit être conforme aux normes ci-dessus appliquées à l'ensemble de la surface.

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, il n'est exigé des places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Ils devront également réserver sur leur terrain, les emplacements nécessaires aux visiteurs.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil le long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, et les rampes d'accès devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50 mètres de longueur.

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

Normes de stationnement pour les deux roues :

Dans les ensembles collectifs, un local pour les cycles et les poussettes par cage d'escalier est aménagé. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- Une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et de 1,5 m² par logement à partir de 3 pièces principales, avec une superficie minimale de 3 m² pour les immeubles d'habitation ;
- Une superficie équivalente à 1,5% de la surface de plancher pour les constructions à destination d'artisanat, de bureau ou d'industrie ;
- Pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, 1 place / 20 places de capacité de réception.

L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert, éclairé et accessible facilement depuis l'entrée du bâtiment, en se situant de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol. Il peut être scindé en plusieurs emplacements.

Dispositions diverses

Pour les bureaux et les constructions de service public ou d'intérêt collectif, des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à déserrer les énergies fossiles. Les dispositions du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 devront être respectées.

Article UF 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

La présence de végétation apporte de nombreux avantages car les plantes participent à la filtration de l'air et à la captation des gaz à effet de serre, en plus de contribuer au rafraîchissement des lieux. Les espaces végétalisés participent notamment au processus naturel de filtration des eaux de pluie.

Obligations de planter :

- Un arbre est imposé pour 200 m² de surface plantée.

Dans l'attente de l'approbation du PPRMT, il est fortement recommandé de planter les arbres et arbustes à une distance au moins égale à leur hauteur de coupe de toute construction existante (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes), ce qui oblige à un élagage périodique pour maintenir cette hauteur.

A défaut, un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et les bâtiments devra être mis en place.

Il devra également être mis en place sur toute la périphérie de la construction, un dispositif s'opposant à l'évaporation, d'une largeur minimale de 1,50 mètre, sous la forme d'une géomembrane enterrée ou d'un trottoir en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante.

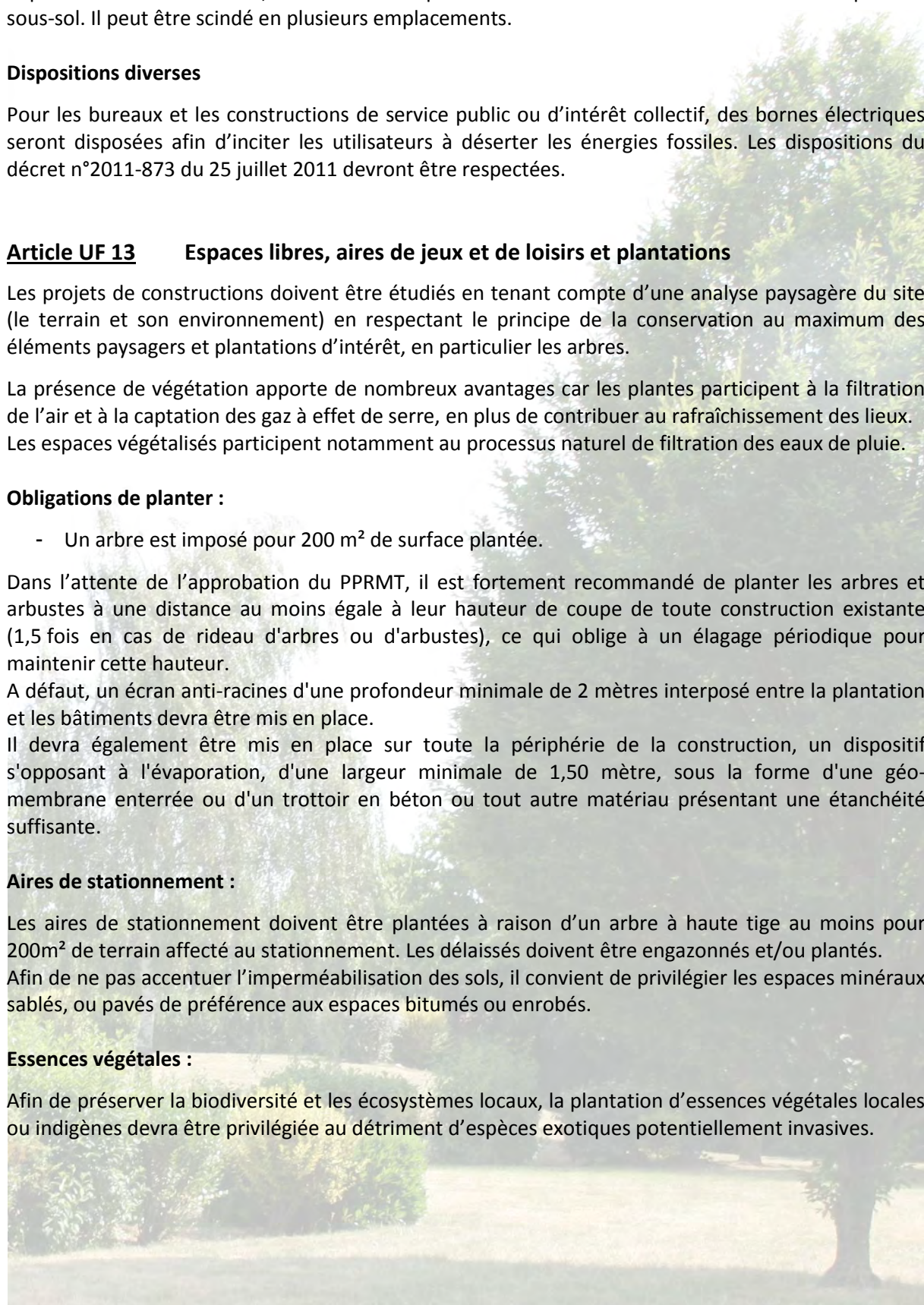
Aires de stationnement :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 200m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.



Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UF 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le COS maximum applicable est fixé à :

- **1,20** pour le secteur UFa et UFc ;
- **1,00** pour le secteur UFb.

Les règles applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont celles définies aux articles 3 à 13 du présent chapitre.

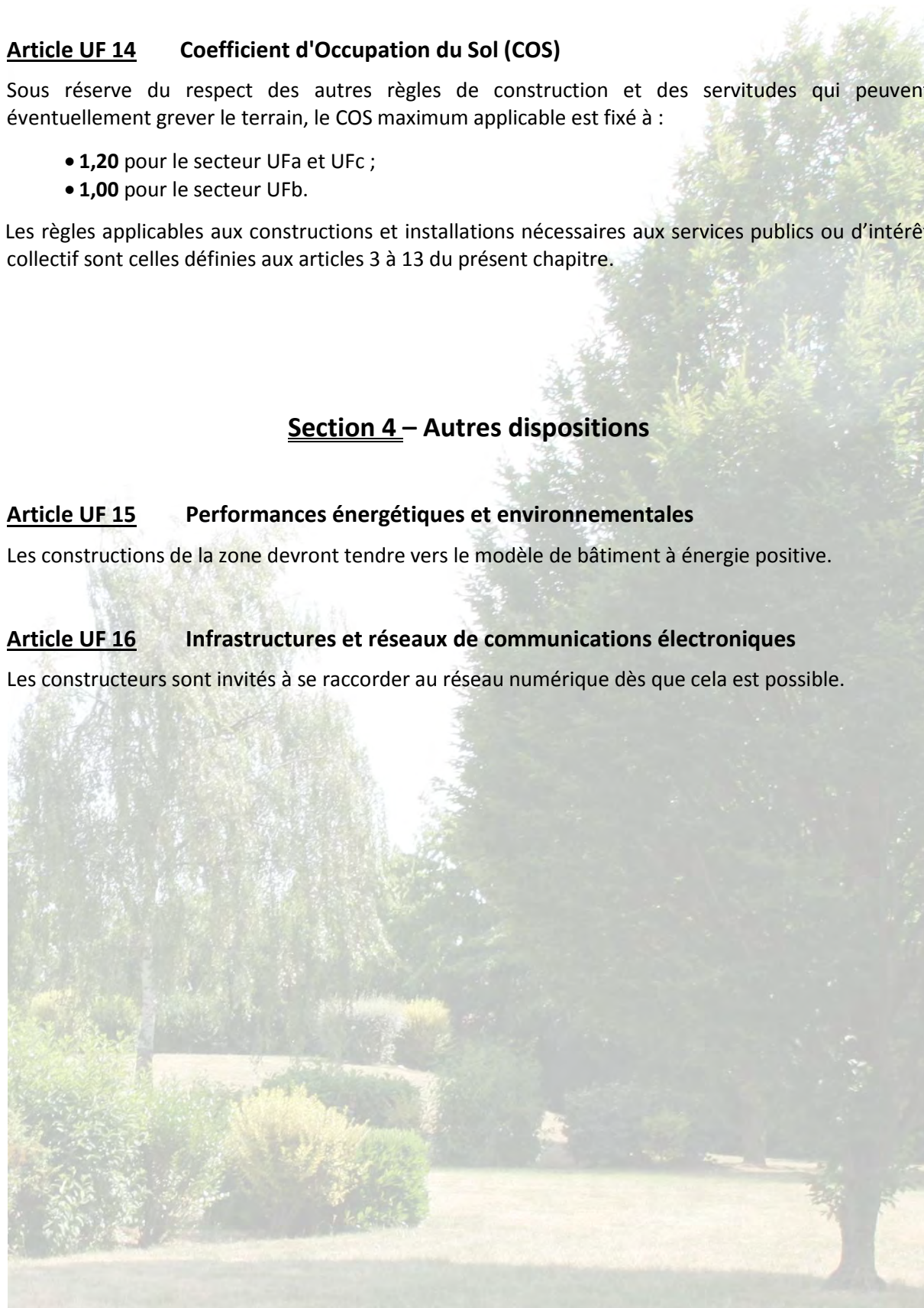
Section 4 – Autres dispositions

Article UF 15 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions de la zone devront tendre vers le modèle de bâtiment à énergie positive.

Article UF 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.



- TITRE II -

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'équipements destinés aux sports ou aux loisirs dont les normes de constructions ne correspondent pas aux règles habituelles des zones urbaines.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UL 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions nouvelles, sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles définies à l'article UL2 ;
- Les installations classées à l'exception de celles nécessaires aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle n'a pas pour but l'aspect paysager ou l'aménagement d'aires de sport ou l'exploitation des gisements naturels ou n'est pas lié à aux constructions autorisées ;
- Les entreprises de casse de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les dépôts et décharges non liés à l'exploitation des gisements naturels.

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

- Les constructions en rapport avec des activités sportives, de plein air ou de loisirs ;
- Les installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, etc.) ;
- Les logements directement liés au fonctionnement ou au gardiennage des constructions autorisées précédemment.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UL 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article UL 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux, eau, assainissement)

Toute construction est assujettie à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées collectif et d'alimentation en eau potable.

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement applicables dans le département et sur le territoire du SyAGE.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques dite Loi LEMA, il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositions techniques limitant l'imperméabilisation d'une part et favorisant l'infiltration in situ des eaux de ruissellement générées par les surfaces imperméabilisées d'autre part.

En cas de fortes contraintes de sol, un trop plein ou une vidange à débit limité peut être envisagé sous réserve de la constitution d'un dossier de demande de dérogation.

Le règlement du 15 mai 2012 sur les eaux pluviales applicable depuis le 1er octobre 2012 ainsi que le règlement du 20 juillet 1999 sur les eaux usées du SyAGE devront être respectés.

Rappel : conformément à l'article 640 du Code Civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur.

Les équipements et installations permettant de récupérer les eaux de pluie devront être masqués à la vue depuis l'espace public ou enterrés.

Raccordements aux réseaux :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté du 07 mars 2012 (modifiant celui du 07 septembre 2009) fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autre que domestique dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le SyAGE (formulaire de demande d'autorisation à retourner au SyAGE).

Conformément à l'article L.1331-7-1 du Code de la Santé Publique, « le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L.213-10-2 du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation ». Cette demande doit mentionner la nature des activités exercées ainsi que les caractéristiques de l'ouvrage de raccordement et les propriétés de l'effluent déversé (flux, débit, composition...) dans le but de s'assurer de la capacité du système d'assainissement à transporter et traiter l'effluent.

Le cas échéant, elle fera l'objet d'une autorisation simplifiée.

Un contrôle de conformité sera réalisé avant la délivrance de cette autorisation qui précisera les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

Le règlement des eaux pluviales, applicable à partir du 01 octobre 2012, impose le principe du « zéro rejet ».

Cela implique que les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales dans les ouvrages publics.

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent donc être les solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- Ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public ;
- Ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public ;
- Raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention.

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, de la commune.

La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

En ce qui concerne les piscines et bassins :

Ils devront être raccordés au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³ / heure.

Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès des services d'exploitation respectifs du réseau d'assainissement communal et départemental, au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

Les canalisations et les divers réseaux de distribution (électricité, téléphone, etc.) devront être enterrés.

Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

En fonction de la taille de l'opération le SIVOM pourra demander la mise en place d'un dispositif de collecte enterré.

Article UL 5 Superficie minimale des terrains

Néant

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait d'au moins 2 mètres.

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis l'alignement actuel ou projeté jusqu'à chaque point de la façade.

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons ainsi que les parties enterrées des constructions.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.

La mise en place d'une isolation thermique en saillie de moins de 0,30 mètre d'épaisseur sur domaine public et à partir du premier étage est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité et d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par l'autorité compétente.

Article UL 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait sauf convention résultant d'un contrat de « cour commune », celui-ci devra être au moins égal à 8 mètres si la façade comporte des baies assurant une vue directe ou 4 mètres dans le cas contraire par rapport aux limites séparatives.

Les retraits fixés précédemment pourront être réduits ou supprimés, dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux; cependant dans ces cas, la façade ou le pignon ainsi prolongé ne pourra excéder une longueur totale de 15 mètres après agrandissement.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.

La mise en place d'une isolation thermique en saillie de moins de 0,30 mètre d'épaisseur sur domaine public et à partir du premier étage est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité et d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par l'autorité compétente.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie ou d'architecture, afin de tenir compte des constructions environnantes ;
- Pour permettre l'amélioration des constructions existantes dont l'implantation est non conforme aux règles générales ;
- Pour l'implantation d'ouvrages techniques liés aux divers réseaux (eaux, assainissement, électricité, gaz, etc.) ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au regard de leurs contraintes particulières (normes de sécurité, contraintes fonctionnelles).

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

Non réglementé

Article UL 9 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article UL 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale au faîtage des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Article UL 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur ;
- Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.
Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation ;
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts est interdit ;
- Les toitures devront s'intégrer dans l'environnement des constructions avoisinantes ;
- Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites ;
- Les parois des abris de jardin implantés isolément seront réalisées en aspect bois ou en métal de couleur bois ;
- Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté.
Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage.

INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les installations de pompe à chaleur doivent être intégrées dans la construction principale et ne devront pas être placées en hauteur.
Elles devront respecter la réglementation du code de la santé publique.

Article UL 12 Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules y compris les deux roues correspondra aux besoins des constructions et installations et au potentiel d'accueil du public et devra être assuré et organisé de manière à ne pas entraver la circulation.

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

Article UL 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

Pour en juger, l'implantation des arbres existants devra figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires sportives ou de jeux et les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement traitées en espaces verts (pelouses avec arbres).

Les aires de stationnement seront également plantées (un arbre de haute tige pour 200 m²).

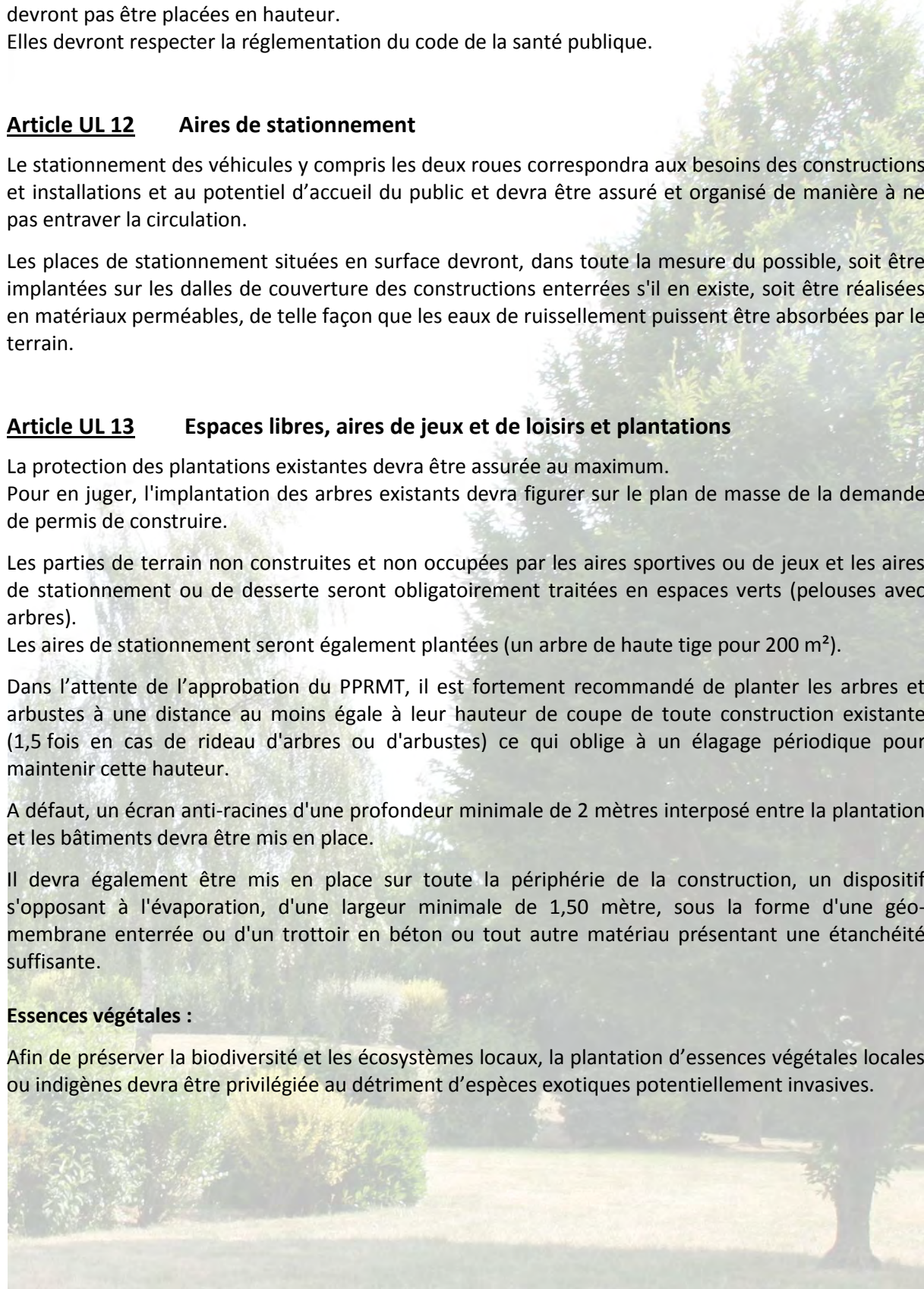
Dans l'attente de l'approbation du PPRMT, il est fortement recommandé de planter les arbres et arbustes à une distance au moins égale à leur hauteur de coupe de toute construction existante (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) ce qui oblige à un élagage périodique pour maintenir cette hauteur.

A défaut, un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres interposé entre la plantation et les bâtiments devra être mis en place.

Il devra également être mis en place sur toute la périphérie de la construction, un dispositif s'opposant à l'évaporation, d'une largeur minimale de 1,50 mètre, sous la forme d'une géomembrane enterrée ou d'un trottoir en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante.

Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.



Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UL 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé

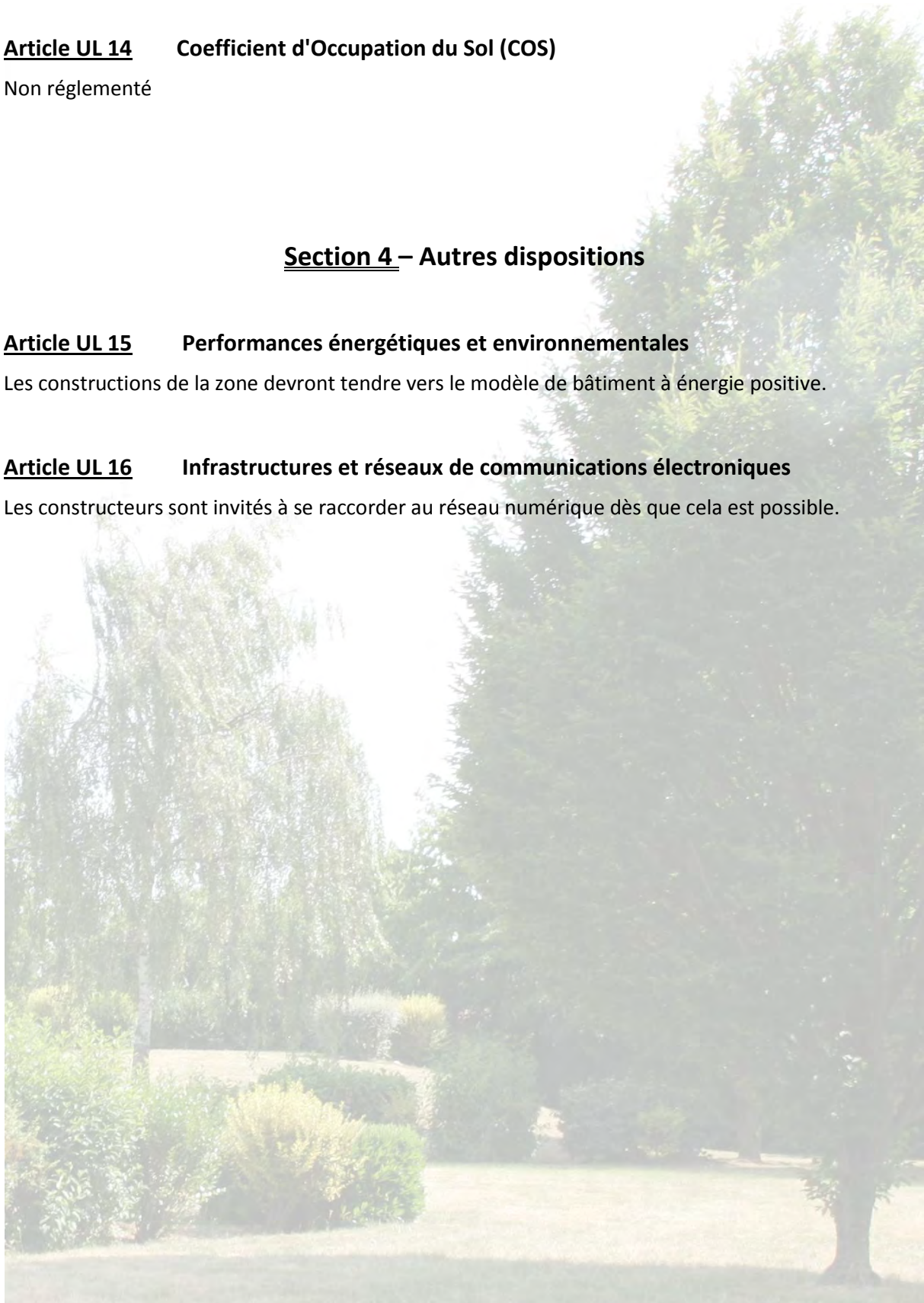
Section 4 – Autres dispositions

Article UL 15 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions de la zone devront tendre vers le modèle de bâtiment à énergie positive.

Article UL 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

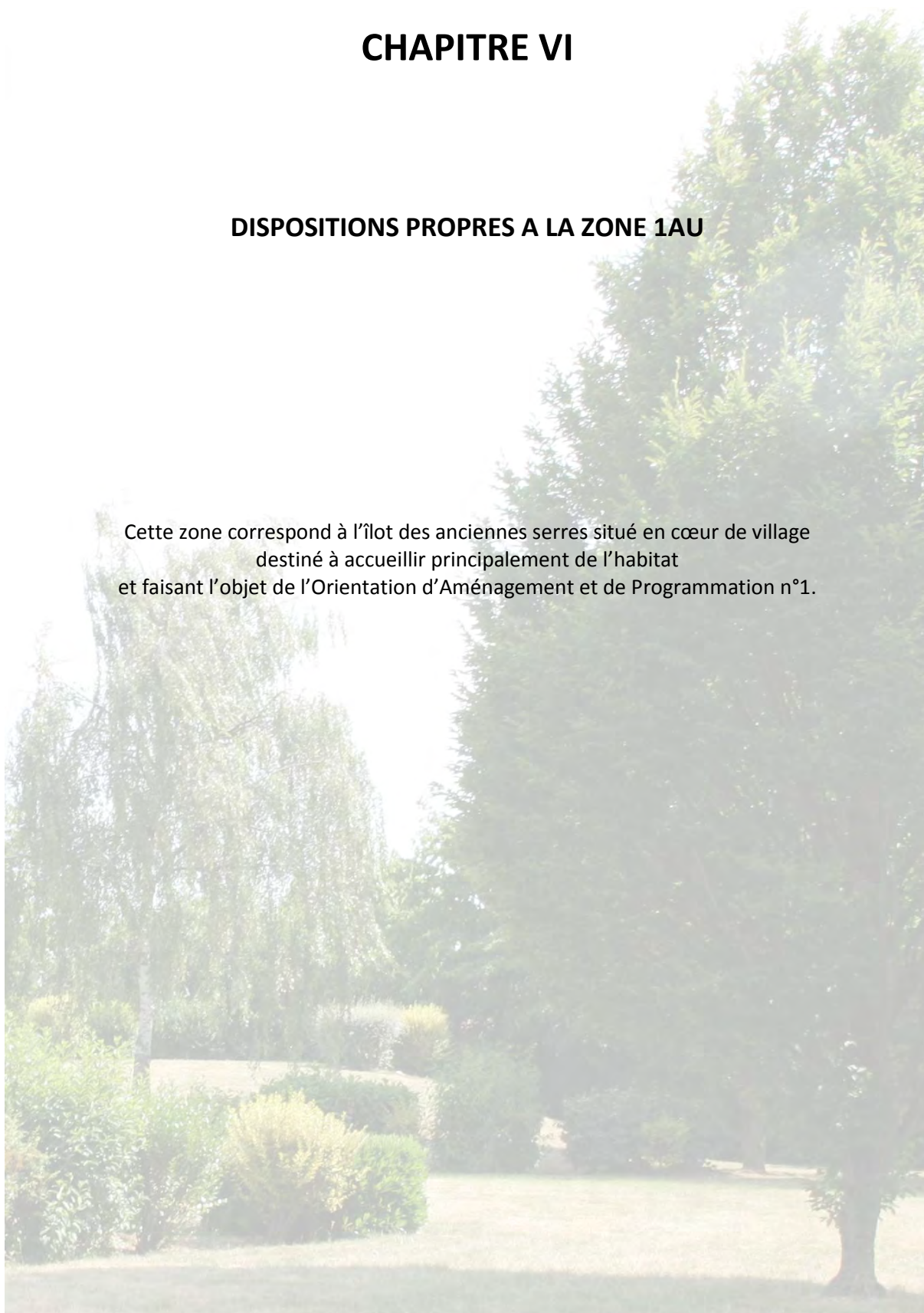


- TITRE II -

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

Cette zone correspond à l'îlot des anciennes serres situé en cœur de village destiné à accueillir principalement de l'habitat et faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1.



Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

(Sous réserve des dispositions de l'article 1AU 2)

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 1AU2.

Article 1AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation des voiries et réseaux nécessaires et sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les constructions de logements ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de logements aidés par l'Etat à l'échelle de l'ensemble des trois îlots formant l'OAP Cœur de Village ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, à des équipements d'infrastructure ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- Les activités notamment libérales à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage ;
- Les divers ouvrages et installations techniques liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision...).

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)

Accès :

Les accès des véhicules doivent se faire principalement à partir de la rue du Pressoir. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à porter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

Les voies privées ou publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou à l'opération qu'elles doivent desservir.

Article 1AU 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux eau assainissement)

Toute construction est assujettie à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées collectif et d'alimentation en eau potable.

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement applicables dans le département et sur le territoire du SyAGE.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques dite Loi LEMA, il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositions techniques limitant l'imperméabilisation d'une part et favorisant l'infiltration in situ des eaux de ruissellement générées par les surfaces imperméabilisées d'autre part.

En cas de fortes contraintes de sol, un trop plein ou une vidange à débit limité peut être envisagé sous réserve de la constitution d'un dossier de demande de dérogation.

Le règlement du 15 mai 2012 sur les eaux pluviales applicable depuis le 1er octobre 2012 ainsi que le règlement du 20 juillet 1999 sur les eaux usées du SyAGE devront être respectés.

Rappel : conformément à l'article 640 du Code Civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur.

Les équipements et installations permettant de récupérer les eaux de pluie devront être masqués à la vue depuis l'espace public ou enterré.

Raccordements aux réseaux :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté du 07 mars 2012 (modifiant celui du 07 septembre 2009) fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autre que domestique dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le SyAGE (formulaire de demande d'autorisation à retourner au SyAGE).

Conformément à l'article L.1331-7-1 du Code de la Santé Publique, « *le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L.213-10-2 du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation* ».

Cette demande doit mentionner la nature des activités exercées ainsi que les caractéristiques de l'ouvrage de raccordement et les propriétés de l'effluent déversé (flux, débit, composition...) dans le but de s'assurer de la capacité du système d'assainissement à transporter et traiter l'effluent.

Le cas échéant, elle fera l'objet d'une autorisation simplifiée.

Un contrôle de conformité sera réalisé avant la délivrance de cette autorisation qui précisera les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

Le règlement des eaux pluviales, applicable à partir du 01 octobre 2012, impose le principe du « zéro rejet ».

Cela implique que les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales dans les ouvrages publics.

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent donc être les solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- Ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public ;
- Ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public ;
- Raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention.

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, de la commune.

La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

En ce qui concerne les piscines et bassins :

Ils devront être raccordés au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³ / heure.

Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès des services d'exploitation respectifs du réseau d'assainissement communal et départemental, au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

Les canalisations et les divers réseaux de distribution (électricité, téléphone, etc.) devront être enterrés.

Les futures constructions devront se raccorder au réseau d'assainissement existant sous la rue du pressoir.

Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

En fonction de la taille de l'opération le SIVOM pourra demander la mise en place d'un dispositif de collecte enterré.

Article 1AU 5 **Superficie minimale des terrains**

Non réglementé

Article 1AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement futur prévu pour l'élargissement de la rue du Pressoir ou pour les voies privées futures ouvertes à la circulation publique, par rapport à la limite tenant lieu d'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs des sous-sols.

Article 1AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives, elles doivent respecter une distance de recul minimal de 3 mètres sans vue et 6 mètres dans le cas contraire.

Pour les extensions limitées (moins de 20 m² de surface plancher) des constructions existantes de type véranda notamment, le retrait par rapport aux limites séparatives doit être égal à 4,00 mètres si la façade comporte des baies assurant une vue directe ou 2,00 mètres dans le cas contraire.

Seules les annexes sont autorisées à 2 mètres.

Toutefois, les abris de jardin d'une hauteur maximum de 2,20 mètres et d'une superficie inférieure à 4 m² pour les parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 200 m², et les abris de jardin de 9 m² pour les parcelles supérieures à 200 m², peuvent être implantés à 1 mètre des limites séparatives latérales ou de fond de terrain.

Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les constructions non contigües doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à :

- 8,00 m si la façade comporte des vues directes ;
- 4,00 m dans le cas contraire.
- Sans pouvoir être inférieure à 1 mètre uniquement pour les abris jardin et les buchers et ce dans la mesure où ces derniers représentent une superficie maximale de 4 m² et une hauteur de 2,00 m au faîtage pour les parcelles inférieures ou égales à 200 m², ou 9 m² et 2,00 m de hauteur pour les parcelles supérieures à 200 m².

Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne peut excéder 60% de la superficie du secteur.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale au faîtage des constructions ne peut excéder 10 mètres.

Cette hauteur est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Pour les annexes, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 2,20 mètres.

Article 1AU 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture locale de la zone ou du secteur concerné ;
- Chaque construction sera conçue en fonction de son environnement et non isolément. L'adaptation au terrain est une condition essentielle et obligatoire ;
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier devront respecter le caractère, la forme urbaine ainsi que la composition architecturale du quartier dans lequel elles sont situées ;
- Les aménagements et les transformations devront s'intégrer avec la construction d'origine et s'insérer dans le paysage par un choix judicieux des matériaux et des couleurs ;
- Les différents murs d'un bâtiment y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation ;
- Les espaces extérieurs non bâtis devront être traités avec le souci de la prise en compte de l'environnement constitué par les constructions avoisinantes ;
- Est interdit l'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, parpaings, ainsi que l'imitation de matériaux (fausse pierre, fausse brique etc.) ;
- Les enduits devront être grattés ou talochés et de teinte claire ;
- Les huisseries extérieures des constructions (portes, fenêtres, volets) devront au niveau de la teinte, être en harmonie avec la construction. De plus les ouvertures à l'exception des portes pleines, des lucarnes et des châssis de toits devront disposer de volets battants ou de persiennes (*en cas d'installation de volets roulants le coffre ne devra pas être saillant par rapport à la façade et s'inscrire en harmonie avec l'ensemble de la construction*) ;
- Les parois des abris de jardin implantés isolément seront réalisées en bois ou en métal de couleur bois ;
- Les vérandas seront admises dans le respect des règles de constructions et dans la mesure où elles ne se situent pas sur les façades sur rue des constructions.

TOITURES

- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites ;
- Les couvertures devront être constituées par des toitures ayant au moins deux pans, la pente doit être comprise entre 26° et 45°, les matériaux utilisés étant la tuile plate traditionnelle (60 à 80 au m²) ou l'ardoise naturelle (*gris bleuté type ardoise d'Angers*) ;
- Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage ;

- Les toitures terrasses ou à une seule pente seront admises pour les bâtiments annexes ou les constructions accolées ; dans tous les cas elles devront s'harmoniser avec la couverture de la construction principale ;
- Pourront être admis pour la couverture des vérandas les matériaux translucides et pour celle des abris de jardin les bardeaux en bois ou les plaques d'apparence « tuiles ou ardoises » ;
- En cas de travaux d'agrandissement, de réfection ou de reprise, les parties concernées devront s'harmoniser avec la toiture d'origine tant par les matériaux utilisés que par l'aspect architectural ;
- Les lucarnes rampantes ou à la hollandaise sont interdites ;
- Une seule ouverture de toit est autorisée sur la hauteur de la toiture côté visible de la rue. Côté non visible de la rue, les châssis de toit doivent être de proportion plus haute que large, composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture. Leurs dimensions ne pourront excéder 1,40 m sur 1,34 m. ;

Pour les terrains bordés par plusieurs voies, les châssis de toits pourront être admis du côté de la voie la moins importante.

CLÔTURES

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains.

A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

- Les murs anciens :

Ils devront être conservés.

En cas de rénovation ou de déplacement suite à un élargissement ou à un percement pour accès, ils devront être reconstruits en respectant leur particularité avec une hauteur équivalente.

- Les clôtures bordant les voies :

Elles devront être constituées soit par un grillage vert foncé de 1,80 mètre de hauteur, soit par un mur bahut ne comportant pas de partie pleine sur plus de 0,90 mètre de hauteur, piliers exclus.

Le mur ainsi réalisé devra être surmonté d'un barreaudage vertical non occultant.

Les couleurs vives seront proscrites (la hauteur de 0,90 mètre pourra être dépassée lorsque le soubassement sert également de mur de soutènement).

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 1,80 mètre.

Dans tous les cas, lorsque la clôture sera réalisée avec un grillage, celui-ci devra être à mailles rigides de couleur vert foncé et l'ensemble ainsi constitué devra être doublé d'une haie végétale.

Les clôtures bordant les voies ne pourront être édifiées en panneaux de toute nature (bois, ciment, métal...) et les cannisses ou similaires sont interdits.

- Les portails et portillons d'accès :

Ils seront de forme simple et de couleur en harmonie avec le reste de la clôture sans excès de surcharges décoratives.

La hauteur des portails sera limitée à 1,80 mètre.

Ils seront disposés sur des piliers en bois, en maçonnerie ou en métal dont la hauteur ne pourra excéder 1,80 mètre.

- Les clôtures mitoyennes :

Elles délimitent les propriétés privées et séparent les jardins privés.

Elles se présentent en grillage, en mur enduit, ou de pierre, ou même en clôture barreaudée à claire voie.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Le non respect de la réglementation des clôtures entraîne une lente dégradation du paysage et une perte de la valeur patrimoniale.

ANTENNES

- Les antennes classiques de télévision devront être installées sous la toiture dans la mesure où les conditions de réception le permettent dans le cas contraire elles seront implantées du côté opposé à la rue.
- Les antennes paraboliques devront s'intégrer à l'environnement immédiat (il y aura lieu de privilégier la mise en place de modèles miniaturisés).

INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les installations de pompe à chaleur doivent être intégrées dans la construction principale et ne devront pas être placées en hauteur.

Elles devront respecter la réglementation du code de la santé publique.

Article 1AU 12 Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5 m x 2,50 m, leur distribution, leur tracé en plan et les profils en long de leurs accès doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles, rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

Surface et nombre de stationnement :

Constructions neuves :

- Pour l'habitation :
 - 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
 - 2 places par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 m² ;
 - 3 places par logement de plus 120 m² de surface de plancher.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions de l'article L.123.1.13 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé une place par logement créé ou aménagé.

- Pour les bureaux :
 - 1 place pour **55 m²** de surface de plancher créé.

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de logement.

Le total ainsi obtenu des places nécessaires sera arrondi au nombre entier supérieur. Pour les habitations de plus de 120 m² de surface de plancher la norme minimale est fixée à 3 places quelle que soit la surface de plancher de l'habitation.

Changements de destination et aménagements :

Pour les changements de destination de bâtiments à destination d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer doit être conforme aux normes ci-dessus appliquées à l'ensemble de la surface.

Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à destination autre que l'habitation, il n'est exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Extensions des constructions existantes :

- Les extensions inférieures à 20 m² ne nécessitent pas de créer de places supplémentaires ;
- Les extensions supérieures à 20 m² devront respecter les mêmes règles que pour les constructions neuves appliquées à l'ensemble de la surface après travaux.

En cas d'impossibilités techniques :

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. A réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement ;
2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions ;
3. En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings, devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 mètres de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

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

Normes de stationnement pour les deux roues :

Dans les ensembles collectifs, un local pour les cycles et les poussettes par cage d'escalier est aménagé. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

- Une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales et de 1,5 m² par logement à partir de 3 pièces principales, avec une superficie minimale de 3 m² pour les immeubles d'habitation ;
- Une superficie équivalente à 1,5% de la surface de plancher pour les constructions à destination d'artisanat, de bureau ou d'industrie ;
- Pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, 1 place / 20 places de capacité de réception.

L'espace dédié au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert, éclairé et accessible facilement depuis l'entrée du bâtiment, en se situant de préférence au rez-de-chaussée ou à défaut au premier sous-sol. Il peut être scindé en plusieurs emplacements.

Dispositions diverses :

Pour les opérations comptant plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les constructions de service public ou d'intérêt collectif, des bornes électriques seront disposées afin d'inciter les utilisateurs à désertier les énergies fossiles. Les dispositions du décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 devront être respectées.

Article 1AU 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site.

La présence de végétation apporte de nombreux avantages car les plantes participent à la filtration de l'air et à la captation des GES, en plus de contribuer au rafraîchissement des lieux en luttant contre le phénomène d'îlot de chaleur.

Les espaces végétalisés participent notamment au processus naturel de filtration des eaux de pluie.

Obligations de planter :

- **25 %** au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts ;
- 1 arbre est imposé pour 100 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter) et 100 m² de surface plantée.
Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.
Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.
- De plus, au moins 1/3 de ces espaces dégagés par le pourcentage visé ci-dessus sera conservé en pleine terre.

Aires de stationnement :

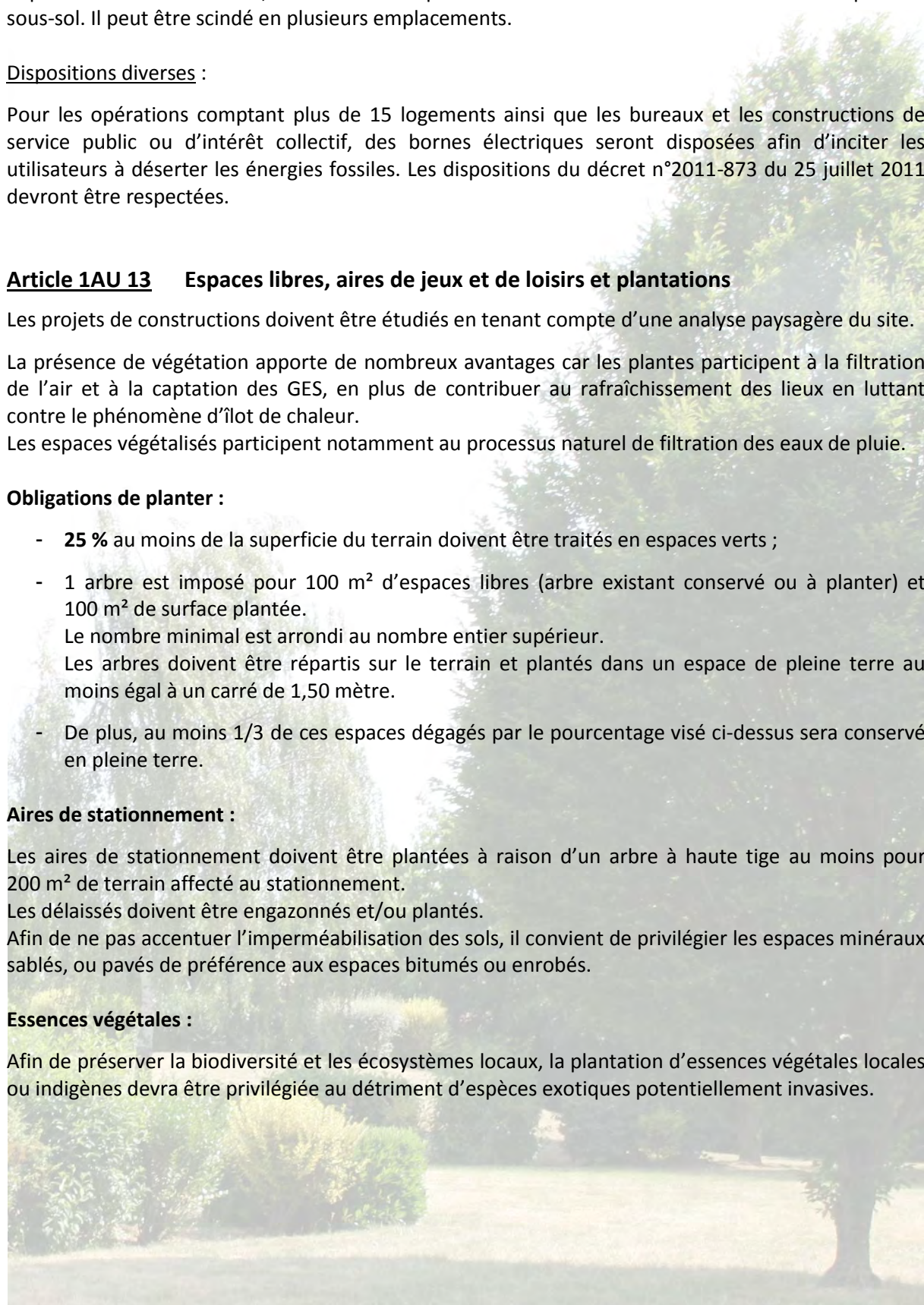
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 200 m² de terrain affecté au stationnement.

Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Essences végétales :

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.



Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé

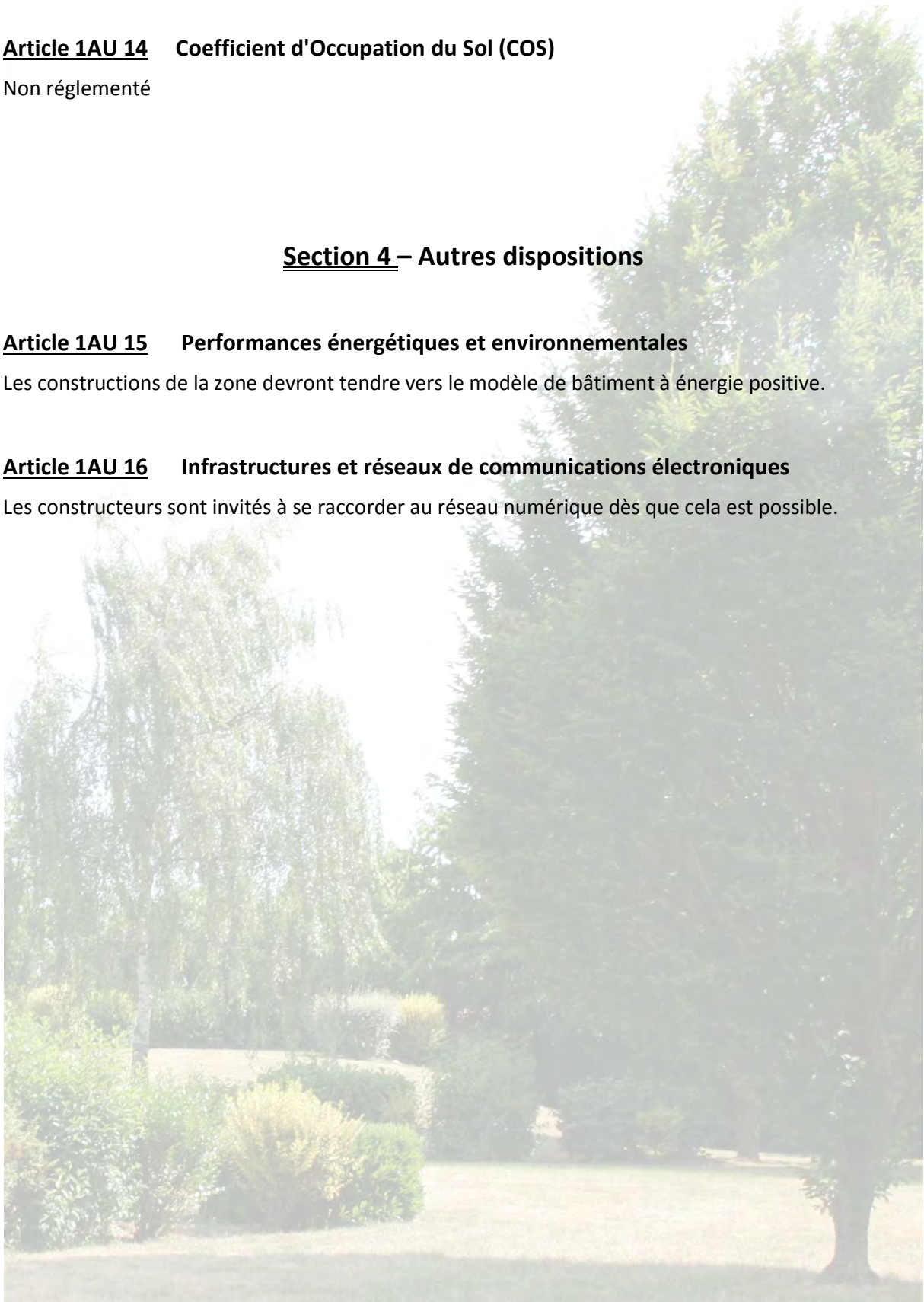
Section 4 – Autres dispositions

Article 1AU 15 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions de la zone devront tendre vers le modèle de bâtiment à énergie positive.

Article 1AU 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.



- TITRE III -

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE NATURELLE (Zone N)

Cette zone correspond aux principaux espaces naturels du territoire communal, boisés pour la plupart.

Il s'agit principalement de la forêt domaniale de Notre-Dame, du Parc du prieuré et, en secteur urbain, de la « coulée verte » et paysagère du Parc Urbain et la coulée verte de la Tégéval.

La zone N inclut également des secteurs spécifiques :

- › Le secteur Na qui permet de tenir compte de l'activité du Golf de part et d'autre de la RN 19 ;
- › Le secteur Nb qui correspond aux constructions existantes en zone N. Il comprend notamment la maison forestière, le centre hippique des bagaudes et les constructions existantes dans le domaine du Prieuré ;
- › Le secteur Nc qui prend en compte l'activité commerciale et équestre du Centre d'Entraînement du Cheval Français implanté dans le domaine de GrosBois ;
- › Les secteurs Na et Nc comprennent des sous-secteurs Na* et Nc* dans lesquels des constructions de taille limitée peuvent être autorisées.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Dans le secteur N, toute construction est interdite ;
- Dans les secteurs Na, Nb, Nc, sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2 ;
- Dans le périmètre de l'espace remarquable repéré au document graphique, est interdite toute construction ou utilisation du sol portant atteinte à la perspective visuelle sur le château de GrosBois en application de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme.

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

- Les travaux sur constructions existantes et les installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiquement liées à l'activité forestière, à l'entretien des parcs et jardins, à l'activité du Centre d'Encouragement du Cheval Français et du Golf dans les secteurs Na et Nc ;
- Les constructions et installations temporaires liées à l'accueil et à la fréquentation du public ou à des manifestations culturelles, touristiques ou sportives ;
- les aires de stationnement sous condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone et offre un revêtement favorisant l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain (matériaux perméables...);
- La modification du nivellement du sol naturel lorsqu'elle a pour but l'aspect paysager, le passage de différents réseaux ou la consolidation d'ouvrages existants ;
- Les divers ouvrages, constructions et installations techniques dans la mesure où ils sont liés au fonctionnement ou à la maintenance des différents réseaux (eaux, gaz, électricité, câble télévision, réseau ferroviaire...);
- La reconstruction à l'identique des constructions existantes à enveloppe identique dans le secteur Nb.

Outre les occupations et utilisations du sol mentionnées ci avant, sont admis :

Pour le secteur Na* - L'aménagement d'aires non bâties, de détente, de sports ou de loisirs ainsi que les constructions en structure leur étant liées, des locaux techniques d'une surface de plancher maximale de 400m² dans le périmètre limité figurant au document graphique.

Pour le secteur Nc* - L'aménagement, la confortation ou la transformation des constructions existantes dans leurs structures et leurs gabarits actuels ou la construction de nouveaux locaux d'une surface de plancher maximale de 500m² dans le périmètre limité figurant au document graphique.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Conditions de desserte des terrains (accès et voirie)

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

D'autre part, les voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article N 4 Conditions de desserte des terrains (réseaux, eau, assainissement)

Toute construction est assujettie à l'obligation de raccordement aux réseaux d'assainissement des eaux usées collectif et d'alimentation en eau potable.

Le réseau d'assainissement interne sera de type séparatif et devra respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement applicables dans le département et sur le territoire du SyAGE.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et les Milieux Aquatiques dite Loi LEMA, il faudra, en règle générale, faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement.

Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur l'unité foncière, par un dispositif adapté à l'opération et au terrain.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositions techniques limitant l'imperméabilisation d'une part et favorisant l'infiltration in situ des eaux de ruissellement générées par les surfaces imperméabilisées d'autre part.

En cas de fortes contraintes de sol, un trop plein ou une vidange à débit limité peut être envisagé sous réserve de la constitution d'un dossier de demande de dérogation.

Le règlement du 15 mai 2012 sur les eaux pluviales applicable depuis le 1er octobre 2012 ainsi que le règlement du 20 juillet 1999 sur les eaux usées du SyAGE devront être respectés.

Rappel : conformément à l'article 640 du Code Civil, tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fonds supérieur vers le fond inférieur.

Les équipements et installations permettant de récupérer les eaux de pluie devront être masqués à la vue depuis l'espace public ou enterrés.

Raccordements aux réseaux :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté du 07 mars 2012 (modifiant celui du 07 septembre 2009) fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autre que domestique dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le SyAGE (formulaire de demande d'autorisation à retourner au SyAGE).

Conformément à l'article L.1331-7-1 du Code de la Santé Publique, « le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L.213-10-2 du code de l'environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation ».

Cette demande doit mentionner la nature des activités exercées ainsi que les caractéristiques de l'ouvrage de raccordement et les propriétés de l'effluent déversé (flux, débit, composition...) dans le but de s'assurer de la capacité du système d'assainissement à transporter et traiter l'effluent.

Le cas échéant, elle fera l'objet d'une autorisation simplifiée.

Un contrôle de conformité sera réalisé avant la délivrance de cette autorisation qui précisera les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

Le règlement des eaux pluviales, applicable à partir du 01 octobre 2012, impose le principe du « zéro rejet »

Cela implique que les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales dans les ouvrages publics.

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent donc être les solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales.

Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, après mise en place de dispositifs limitant le rejet, à titre dérogatoire une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- Ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public ;
- Ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public ;
- Raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention.

Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe, de la commune.

La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

En ce qui concerne les piscines et bassins :

Ils devront être raccordés au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³ / heure.

Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront être également évacuées dans le réseau d'eaux usées.

Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès des services d'exploitation respectifs du réseau d'assainissement communal et départemental, au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

Les canalisations et les divers réseaux de distribution (électricité, téléphone, etc ...) devront être enterrés.

Article N 5 Superficie minimale des terrains

Non réglementé

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement (actuel ou futur si le PLU prévoit un élargissement de la voie) ou en retrait de 1 mètre minimum.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.

La mise en place d'une isolation thermique en saillie de moins de 0,30 mètre d'épaisseur sur domaine public et à partir du premier étage est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité et d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par l'autorité compétente.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, le retrait peut être diminué de l'épaisseur de l'isolant sans excéder 30 cm.

La mise en place d'une isolation thermique en saillie de moins de 0,30 mètre d'épaisseur sur domaine public et à partir du premier étage est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité et d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par l'autorité compétente.

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

Non réglementé

Article N 9 Emprise au sol des constructions

A l'intérieur des fenêtres constructibles, l'emprise au sol maximale est fixée à 50%.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique extérieure, l'épaisseur des matériaux d'isolation n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol, et ce dans la limite de 30 cm d'épaisseur supplémentaire.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne peut excéder 5 mètres en N et Nb sauf cas particuliers visés ci-après.

La hauteur maximum de 5 mètres pourra être dépassée :

- Pour l'aménagement, la confortation ou la transformation des constructions existantes dans leurs structures et leurs gabarits actuels lorsque ces derniers excèdent 5 mètres ;
- Pour la reconstruction après sinistre à condition de ne pas excéder les volumes et gabarits existants avant sinistre ;
- Pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des différents réseaux.

Dans la fenêtre constructible Na* figurant au document graphique, la hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

Dans la fenêtre constructible Nc* figurant au document graphique, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Pour les annexes, la hauteur maximale au faîtage est limitée à 2,40 mètres.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages ou de l'architecture régionale, locale ou de la zone ou du secteur ;
- Les extensions mesurées des bâtiments et les travaux réalisés sur les constructions existantes devront respecter la qualité de l'environnement architectural du cadre bâti ainsi que la qualité du site ;
- Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur.
Ils devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation ;
- L'emploi, sans enduit, des matériaux destinés à être recouverts est interdit ;
- Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites ;
- Les clôtures devront respecter l'environnement naturel de la zone.
Cependant la restauration ou la reconstruction des murs pleins pourra être admise dans la mesure où leur caractère est conservé ;
- Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'elles n'apparaissent pas comme un élément rapporté.
Les capteurs solaires seront idéalement placés au faîtage.

INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les installations de pompe à chaleur doivent être intégrées dans la construction principale et ne devront pas être placées en hauteur.

Elles devront respecter la réglementation du code de la santé publique.

Article N 12 Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules des habitants, du personnel de l'exploitation, des clients ou visiteurs devra être assuré en dehors de la voie publique.

Il en sera de même du matériel d'exploitation.

Les dégagements nécessaires aux manœuvres et aux opérations de chargement et déchargement devront être réservés à l'intérieur de la propriété.

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

Article N 13 Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces libres seront traités en harmonie avec le secteur situé à proximité ou avec les constructions avoisinantes.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) délimités au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article R.311-1 du Code Forestier.

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Dans les secteurs Na et Nb, des haies végétales en bordure des constructions et installations légère doivent renforcer le caractère naturel des lieux.

La totalité de la superficie dédiée au stationnement et des surfaces de circulation doit rester perméable.

De plus, est également protégée au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, la perspective visuelle sur le château de GrosBois délimitée au document graphique.

Le présent article n'est pas soumis aux emprises du domaine public ferroviaire.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

En secteur Na*, le Coefficient d'Occupation des Sols maximum est fixé à **0,01**.

En secteur Nc*, le Coefficient d'Occupation des Sols maximum est fixé à **0,02**.

Section 4 - Autres dispositions

Article N 15 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions de la zone devront tendre vers le modèle de bâtiment à énergie positive.

Article N 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique dès que cela est possible.

- ANNEXE I -

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU PLU

MAROLLES en BRIE

Ces emplacements correspondent à des réserves nécessaires au stationnement et à l'élargissement ou à l'aménagement d'emprises routières.

N°	Désignation des voies	Bénéficiaire	Emprise Future	Observations
1	RN19 Echangeur entre la RN19 et la déviation de la RD252	Etat	40 à 60 m.	De part et d'autre de la RN19 actuelle
2	Déviations de la RD252	Département	Env. 7.720 m ²	Future déviation de la RD252
3	Avenue de Grosbois	Département	632 m ²	Future déviation de la RD252
4	Coulée verte de l'interconnexion des TGV	Région Ile-de-France	26.500 m ²	Cet emplacement est réservé au bénéfice de la Région Ile-de-France agissant par l'Agence des Espaces Verts de la région Ile-de-France. Il constituera la future coulée verte de l'interconnexion des Tgv (aménagement d'espaces verts de loisirs publics et d'une circulation douce pour les piétons, les personnes à mobilité réduite et les cycles)
5	Rue du Pressoir	Commune	8 m	Elargissement de voirie
6	Rue de la Fontaine Froide	Commune	8 m	Redressement d'alignement coté Sud
7	Avenue des Buissons	Commune	122 m ²	Rectification d'alignement
8	Corridor écologique	Région Ile-de-France	1.429 m ²	Corridor écologique entre la forêt de GrosBois et la forêt de Notre-Dame en continuité de la commune de Boissy-Saint-Léger

- ANNEXE II -

Informations relatives aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses et sa carte de localisation

Fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de MAROLLES-EN-BRIE

1- Les différentes canalisations de transport intéressant la commune de MAROLLES-EN-BRIE

La commune de MAROLLES-EN-BRIE est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR: INDI0608092A) du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz.

Le tracé est donné sur la carte ci-après. Pour toute information complémentaire et notamment obtenir une carte des tracés avec une échelle plus fine, il conviendra de se rapprocher directement de l'exploitant dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous :

GRTgaz
Région Val de Seine
(26 rue de Calais – 75436 PARIS CEDEX 09
TEL. : 01.40.23.36.36)

Les renseignements mentionnés sur cette carte ne sauraient engager les organismes ayant contribué à son élaboration. Il s'agit d'un document informatif. La position mentionnée ne permet pas la localisation précise sur le terrain de certaines catégories de canalisations. Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport, il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994 ou de tout autre texte pouvant s'y substituer. De manière générale, les personnes souhaitant des informations plus précises sur les réseaux de canalisations sous pression sont invitées à se rapprocher de leurs exploitants respectifs.

2- Maîtrise de l'urbanisation

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). Ces contraintes s'apprécient au regard des informations figurant dans le tableau ci-après et qui sont issues des distances d'effets génériques disponibles pour le gaz :

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 200 et PMS 67,7 bar	5 m	55 m	70 m
DN 600 et PMS 55 bar	5 m	245 m	305 m
DN 400 et PMS 40 bar	5 m	105 m	140 m
DN 300 et PMS 40 bar	5 m	701 m	95 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée. **En gras** : Les distances indiquées sont à considérer avec précaution car prises pour une PMS de 67,7 bar (au lieu de 55 bar).

Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation

La première distance délimite la zone dans laquelle toutes constructions ou extensions d'IGH et ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites sans qu'il ne soit possible de revenir dessus.

La zone intermédiaire nécessite que l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes...). En outre, la mise en œuvre de mesure compensatoire de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton...) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIRE devra être consultée a minima lors de la procédure de demande de permis de construire.

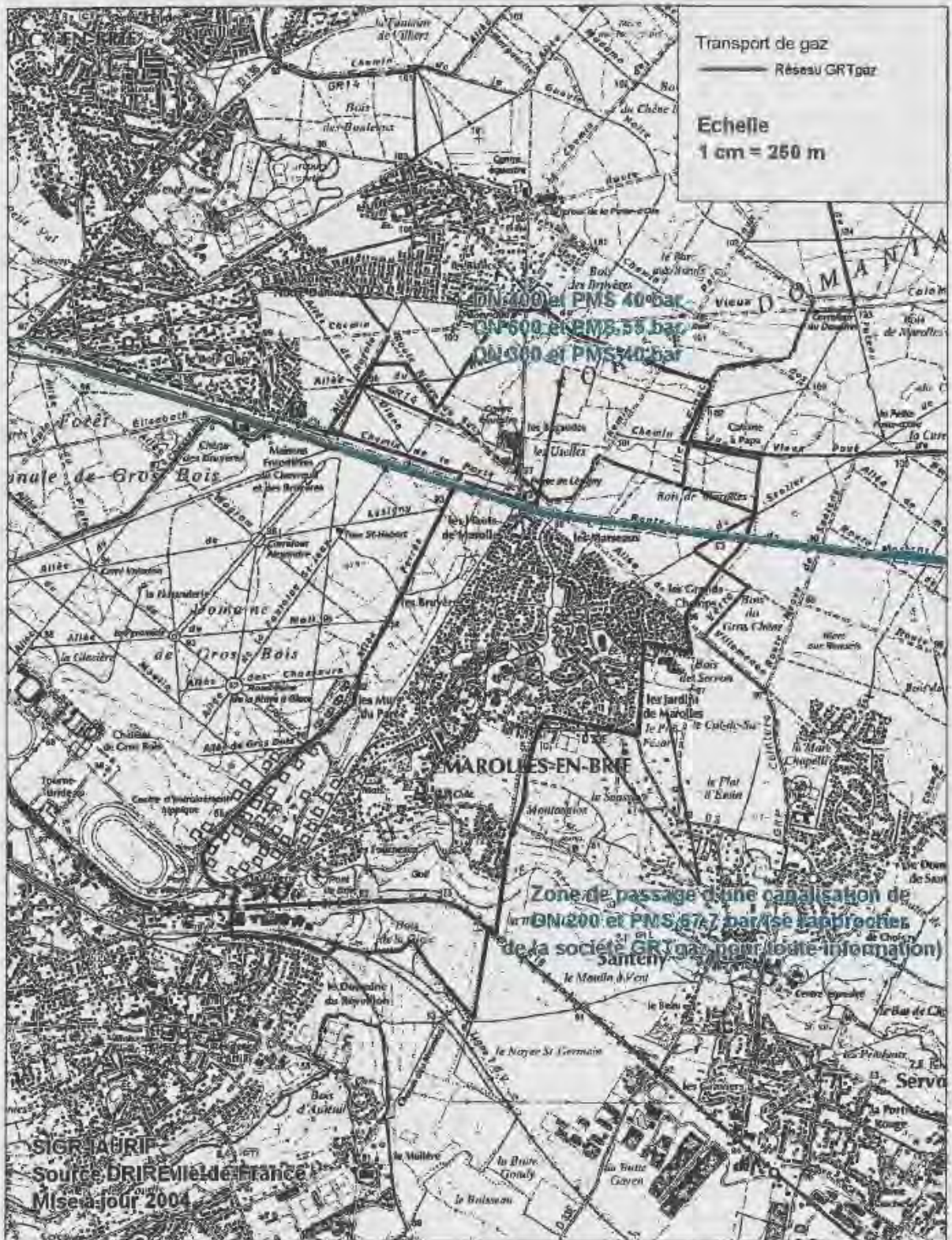
Zone justifiant vigilance et information

La distance la plus grande définit la zone dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

En outre, cette zone doit servir de référence pour l'élaboration du plan communal de sauvegarde (PCS) et, le cas échéant, du document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM).

D'une manière générale et afin d'anticiper toutes difficultés, il convient d'avertir le plus en amont possible le transporteur de tout projet situé dans les zones figurant dans le tableau ci-dessus.



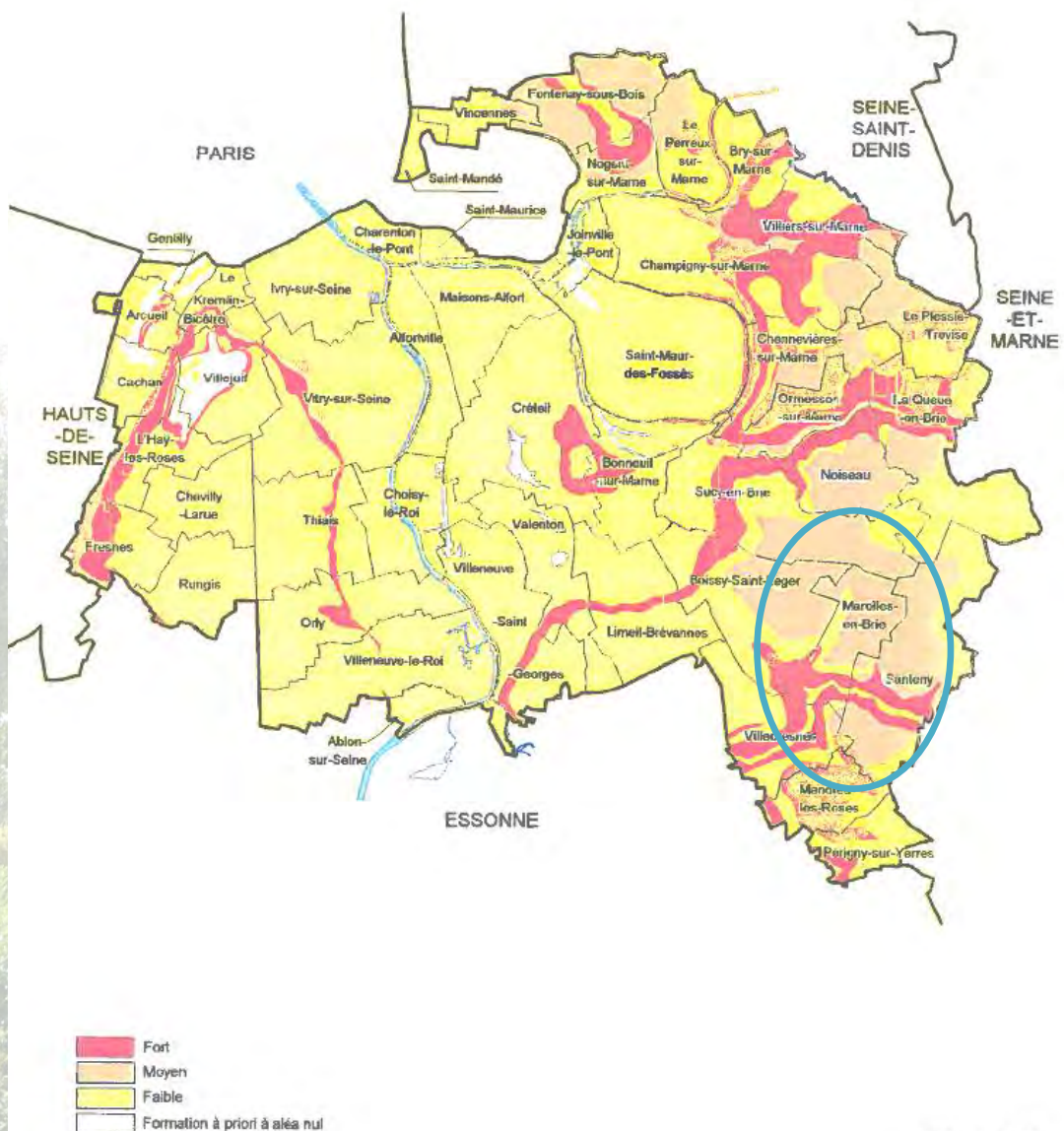


CANALISATIONS REGLEMENTEES DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES SOUS PRESSION
Commune de MAROLLES-EN-BRIE

- ANNEXE III -

Cartographie des aléas concernant les risques de mouvements de terrain
et plaquette d'information « les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France »

LE RISQUE MOUVEMENTS DE TERRAIN consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols Carte des aléas





Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France

Comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol ?

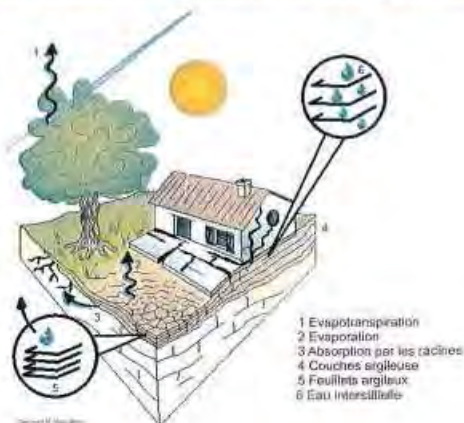


Direction régionale de l'environnement
ILE-DE-FRANCE
BASSE-NORMANDIE



Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

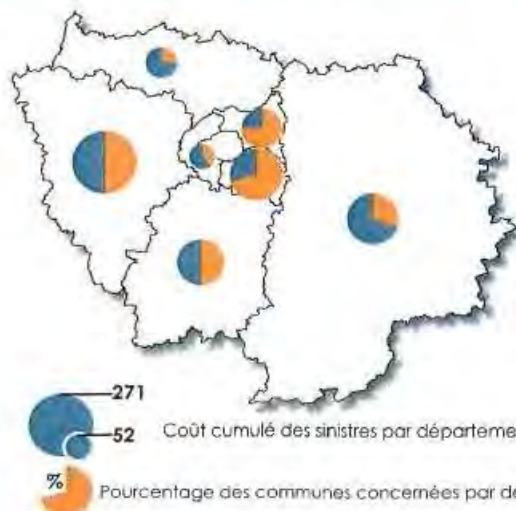
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

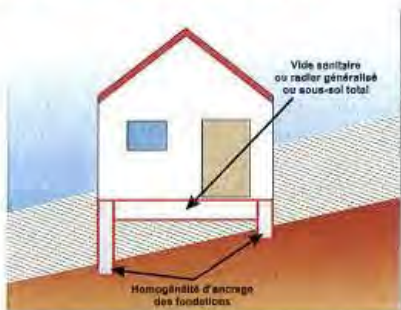
- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

* source Caisse centrale de Réassurance
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNAT



Que faire si vous voulez :

— Construire



Préciser la nature du sol

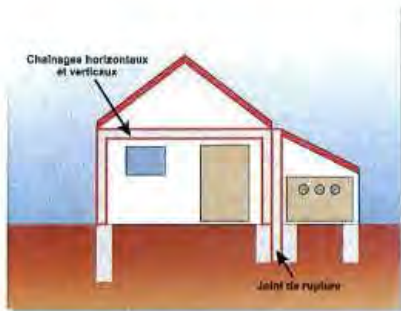
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réaliser des fondations appropriées

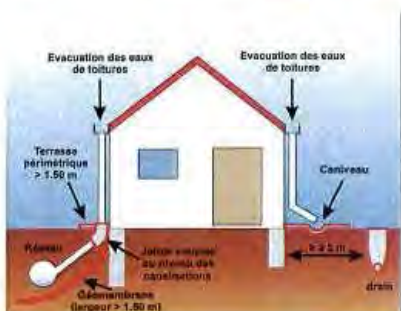
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

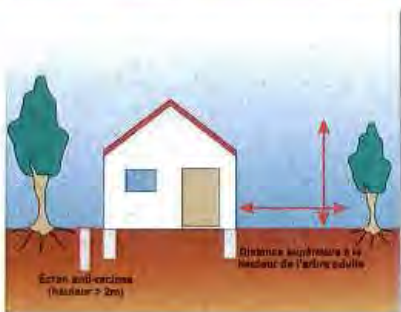
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

— Aménager, Rénover



Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...);
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



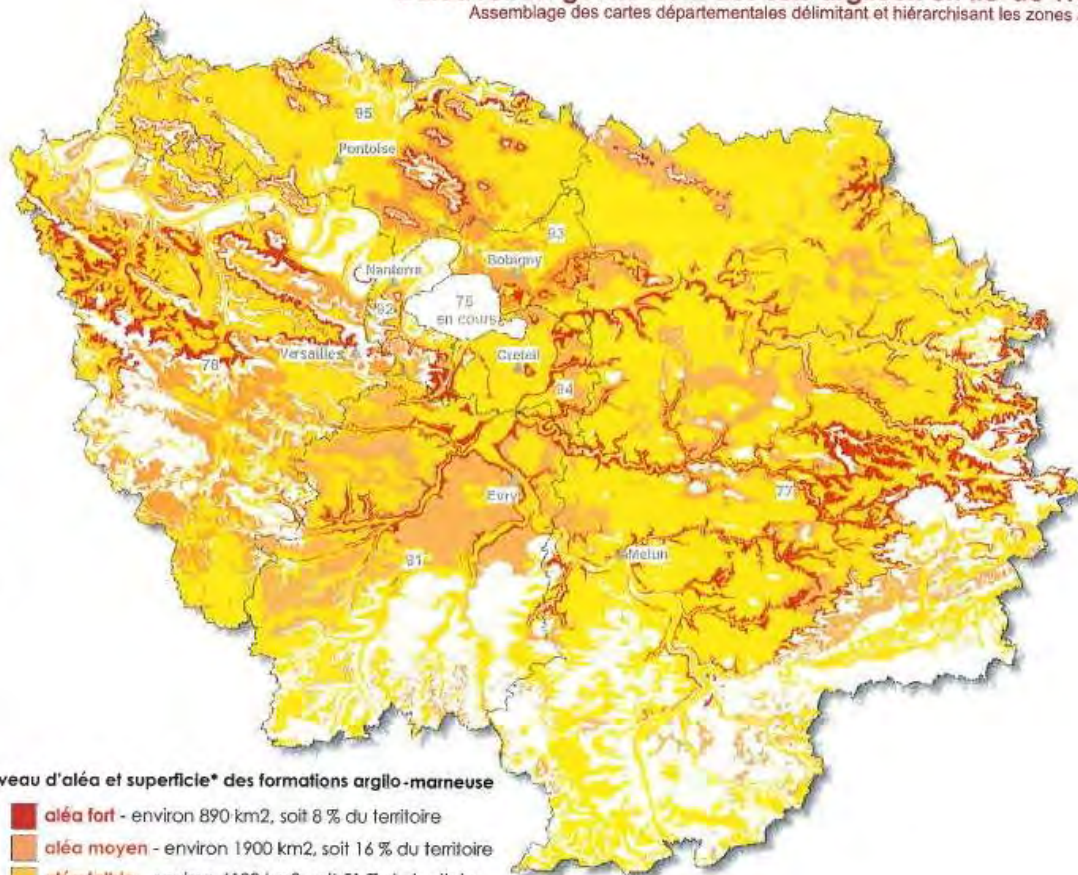
Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France

Assemblage des cartes départementales délimitant et hiérarchisant les zones à risque

copyright : données extraites du site www.argiles.fr développé par le BRGM



Niveau d'aléa et superficie* des formations argilo-marneuse

- **aléa fort** - environ 890 km², soit 8 % du territoire
- **aléa moyen** - environ 1900 km², soit 16 % du territoire
- **aléa faible** - environ 6100 km², soit 51 % du territoire
- "a priori" non argileux** - environ 2900 km², soit 25 % du territoire

* Hors ville de Paris

Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale de l'équipement de votre département.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :

Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables
<http://www.ecologie.gouv.fr> - <http://www.prim.net>

Bureau de Recherches Géologiques et Minières
<http://www.brgm.fr> - <http://www.argiles.fr>

Agence qualité construction
<http://www.qualiteconstruction.com>

Caisse centrale de réassurance
<http://www.ccr.fr>

Plaquette réalisée par la direction régionale de l'environnement d'Ile-de-France (idf.diren@idf.ecologie.gouv.fr) en collaboration avec les directions départementales de l'équipement d'Ile-de-France

Crédits photos :

Bureau de Recherches Géologique et Minières (BRGM)
 Laboratoire régional de l'est parisien (LREP)



Direction régionale de l'environnement
 ILE-DE-FRANCE
 BASSE-NORMANDIE