



Département de l'Essonne
Commune de Marolles-en-Hurepoix

Marolles en Hurepoix
1 av. Charles de Gaulle
91630 MAROLLES EN HUREPOIX
Tél : 01 69 14 14 40
fax : 01 69 14 14 59
e-mail : mairie@marolles-en-hurepoix.fr

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme



5a

REGLEMENT DE ZONES

Dossier approuvé en Conseil Municipal
du 4 Juillet 2013



SIAM - Urbanisme
6 bd du Général Leclerc
91470 LIMOURS EN HUREPOIX
www.siamurba.fr

SOMMAIRE

TITRE I. Dispositions générales _____ 3

TITRE II. Dispositions applicables aux zones urbaines _____ 9

- Zone UA 10
- Zone UAa 20
- Zone UG 30
- Zone UH 39
- Zone UHa et UHb 49
- Zone UI 58
- Zone UL et UL* 66

TITRE III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser _____ 72

- Zone AU 73
- Zone AUG 77
- Zones AUI a et AUI b 87
- Zones AUI 95

TITRE IV. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles _____ 99

- Zone N 100
- Zones N* et N**o* 105
- Zones A et A* 110

TITRE V. Annexes au règlement _____ 116

- Lexique 117
- Recommandations en zones soumises à des risques de retrait-gonflement des argiles 122
- Recommandations en zones sensibles à inondabilité 125

TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

Article 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :
 - L 111.9 et L 421.4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
 - L 111.10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
 - L.111-1-4 relatif aux routes à grande circulation.
- les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles R.111-2, R.111-4, R111.5 et R111.6, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme
- les servitudes d'Utilité Publique localisées et répertoriées en pièce n°6 du PLU
- les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :
 - Aux périmètres sensibles ;
 - Au droit de préemption urbain et d'espaces naturels sensibles.
 - Aux zones d'aménagement concerté.
- les règlements de lotissements de plus de 10 ans, dont les règles ont été maintenues.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.
Toutefois, lorsqu'une majorité des co-lotissés a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après une décision expresse de l'autorité compétente.
Sur la commune, il n'y a pas de lotissements concernés.

2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.

- La réglementation sur l'archéologie préventive : La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).
- La Loi de lutte contre les exclusions (juillet 2000) : Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- Les zones de bruit le long des voies terrestres routières
Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 28 février 2005 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique :

Voie concernée	Localisation	Catégorie de la voie	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
RD 8	De la RD26 à la limite communale avec Saint-Vrain	4 Tissu ouvert	30 m
RD19	Tout linéaire concerné sur le territoire	2 tissu ouvert	250 m
RD 117	De la RD8 à la limite de Leudeville	3 Tissu ouvert	100 m
RER C6	Sur toute la traversée de la commune	1 Tissu ouvert	300 m

REGLEMENT

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe (pièce n°8 du dossier de PLU).

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 6 Décembre 2007 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 6 Décembre 2007 prise en application des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs identifiés comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »
La commune de Marolles en Hurepoix est concernée par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du présent règlement. Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il convient de se référer aux recommandations figurant en annexe (titre 10) du présent règlement.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE

- **les zones urbaines** qui sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à planter.
- **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Leur urbanisation peut être subordonnée à la réalisation d'une procédure de modification ou de révision.
- **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction de leur potentiel agronomique, biologique ou écologique.
- **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

3.2. LE PLU RESERVE LES EMPLACEMENTS NECESSAIRES

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans. Ils font l'objet des dispositions du titre V du présent règlement et sont énumérés en annexe du PLU.

3.3. LE PLU PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les documents graphiques. Les dispositions applicables à ces espaces font l'objet des dispositions de l'article 13 du règlement et du titre V du présent règlement.

3.4. LE PLU IDENTIFIE LES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE POUR LA PRESERVATION DU PATRIMOINE

En effet, conformément aux dispositions de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments de paysage ou les quartiers, îlots, constructions, espaces publics, monuments, sites et

secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoie des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

Article 5 – PERMIS DE DEMOLIR, CLOTURES ET DIVISIONS

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque sur l'ensemble du territoire communal conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 6 Décembre 2007 prise en application des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 Décembre 2007, prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

Les divisions sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 Septembre 2012.

Article 6 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DE BATIMENTS

Conformément à l'article L 111.3 du Code de l'urbanisme, « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

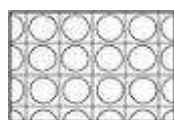
Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- **Lorsque le bâtiment a été démoli (action volontaire) depuis moins de 10 ans,** il sera reconstruit conformément aux règles du PLU en vigueur. Sa reconstruction à l'identique ne pourra être réalisée que si elle respecte les différentes prescriptions de la zone dans laquelle il est situé.
- **Lorsque le bâtiment a été détruit (action involontaire – après sinistre) depuis moins de 10 ans,** la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L111.3 du CU).

Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Article 8 – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation 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 311-1 du Code Forestier.

REGLEMENT

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

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :

« 1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »

Article 9 – EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

I . DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
3. Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 123-22.2° du Code de l'Urbanisme).

II . DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au rapport de présentation ou au présent règlement.

Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

Article 10 - LES ARTICLES DU REGLEMENT

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 14 articles suivants :

Article 1 *Occupations du sol interdites*

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

Article 3 *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

Article 4 *Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement*

Article 5 *Superficie minimale des terrains*

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

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

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

Article 9 *Emprise au sol*

Article 10 *Hauteur maximale des constructions*

Article 11 *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Article 12 *Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Article 13 *Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.*

Article 14 *Coefficient d'Occupation des Sols*

Article 15 *Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales*

Article 16 *Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques*

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Z O N E U A

CARACTERE ET

DESTINATION

DE LA ZONE

Cette zone correspond au centre ancien de Marolles-en-Hurepoix, dont il convient de protéger l'intérêt historique, architectural et urbanistique.

Elle se caractérise par :

- *une majorité de constructions édifiées en ordre continu et à l'alignement,*
- *une vocation mixte, à savoir, d'habitat, d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif.*

La zone UA doit préserver ses fonctions de centre bourg ainsi que les formes architecturales et urbanistiques traditionnelles de la commune.

Elle permet la réalisation de constructions de formes et d'usages mixtes.

Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Des parties de zones UA sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles figurent en pièce n°3 du dossier de PLU et concernent à deux secteurs :

- *n°4 : La ferme via le Clos du mont Midi*
- *n°6 : La ferme du Puits Sucré*

RAPPELS

GENERAUX

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 Décembre 2007, prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2007 prise en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.

- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales du présent règlement.

- les divisions sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 Septembre 2012.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions et installations à usage artisanal de plus de 80m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- Les entrepôts.
- Les affouillements et les exhaussements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres sauf s'ils sont liés aux constructions et installations autorisées.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.

- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les habitations légères de loisirs et mobiles-homes.
- Les carrières.
- Les décharges.

- **Sauf autorisation expresse préalable**, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

De plus, à l'intérieur du périmètre d'étude défini en application de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme, toutes constructions ou installations sont interdites dans l'attente de l'élaboration d'un projet d'aménagement global, à l'exception de celles visées par l'article UA 2.3. ci-dessous. Cette disposition est fixée pour une durée de 5 ans maximum à compter de la date d'opposabilité du présent PLU.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UA1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches patrimoine figurant en pièce n°5b.
- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Les activités artisanales de moins de 80m² de surface de plancher.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

3 - Dans le périmètre de servitude identifié au titre de l'article L123.2a du CU aux documents graphiques :

- Pendant un délai maximal de 5 ans à compter de l'opposabilité du présent PLU, sont admis dans la limite de 30 m² de surface de plancher globale par unité foncière :
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection et/ou l'extension des constructions existantes.
 - les constructions nouvelles.

4 - Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU relative à deux secteurs :

- n°4 : La ferme via le Clos du mont Midi
- n°6 : La ferme du Puits Sucré

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

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

Leur largeur est fixée à un minimum de 3,50m s'ils ne desservent qu'une construction, portée à 5 m s'ils desservent de 2 jusqu'à 3 constructions, portée à 8m dans les autres cas.

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.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

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

Dans ces largeurs, sont compris les éléments propres à réduire les vitesses des véhicules et à accroître la sécurité, et à intégrer des places de stationnements.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les dispositions du règlement d'assainissement devront être strictement respectées.
- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement adéquat avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Les dispositions permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont fortement conseillées.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha. De plus, ces rejets devront être conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.

REGLEMENT

- Toute nouvelle surface aménagée de plus de 5000m² fera l'objet d'une rétention conforme aux dispositions de la Loi sur l'Eau. Elle doit être en outre équipée d'un déboureur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales ne doivent pas excéder 1 l/s/ha. Ils seront en outre conformes aux normes de la classe 1B des eaux superficielles.
Les systèmes de rétention seront enterrés ou sous la forme de bassins avec des traitements paysagers.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications / télévision (câble)

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité par des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL

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

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les débords de toiture, les corniches, les marquises pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public, et sous les voies privées existantes et à créer.

3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de voies ou espaces publics existants ou à créer, sauf implantations différentes possibles dans le cas des dispositions particulières suivantes.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Le long de la Grande Rue, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5 m.
- En cas d'extension d'une construction implantée à l'alignement, des retraits ponctuels par rapport à l'alignement peuvent être autorisés pour éviter l'effet de barre et respecter la trame parcellaire traditionnelle.
- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Pour les constructions existantes implantées à l'alignement, en cas de restructuration ou de démolition partielle, l'implantation à l'alignement sera conservée. Toutefois, en cas de démolition et reconstruction totale, les constructions doivent être implantées à 5m minimum de l'alignement.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement.
- Pour les aménagements et constructions autorisées par les schémas figurant dans les OAP sur les deux secteurs concernés.

ARTICLE JA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

Afin de garantir l'identité architecturale du centre bourg, les règles suivantes sont applicables :

1. Lorsque la largeur de terrain est inférieure ou égale à 13m, la construction doit être implantée en continu d'une limite séparative latérale à l'autre.
2. Lorsque la largeur de terrain est supérieure à 13m, les constructions peuvent être implantées :
 - Soit sur l'une des limites séparatives latérales ;
 - Soit sur aucune.
3. Sur la « Grande Rue » :
 - Soit jusqu'aux limites séparatives latérales ;
 - Soit en retrait de l'une de ces limites.
4. Norme de retrait : la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à 8m si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, sans être inférieure à 3 m si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.
- Pour la sauvegarde d'un élément bâti identifié au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, il pourra être imposé une implantation différente, compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié, conformément aux dispositions du cahier des recommandations annexé au présent règlement.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur, côté limite séparative n'excède pas 6 m et que leur hauteur totale n'excède pas 4 m pour les toits à pentes et 3 m pour les toits terrasses, et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §2.
- Les piscines et leurs locaux techniques seront implantés à au moins 5 m des limites séparatives.
- Les terrasses créant une vue directe situées à moins de 8 m des limites séparatives doivent être dotées de pare-vues.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés.
- Pour les aménagements et constructions autorisées par les schémas figurant dans les OAP sur les deux secteurs concernés.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. REGLE GENERALE

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul au moins égale à :

- 3m si aucune des façades ne comporte d'ouvertures créant des vues directes
- 6m si l'une des façades comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,
- 12 m si les deux façades comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes,
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs,
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, dont la hauteur n'excède pas 4m pour les toits à pente et 3 m pour les toits terrasses.
- Pour la sauvegarde d'un élément remarquable identifié au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, il pourra être imposé un recul de la construction nouvelle (y compris ses fondations) compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié.
- Pour les aménagements et constructions autorisées par les schémas figurant dans les OAP sur les deux secteurs concernés.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Rappel : Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, ...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière.
- L'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 8% de l'unité foncière.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Pour les aménagements et constructions autorisées par les schémas figurant dans les OAP sur les deux secteurs concernés.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLE GENERALE

Toute construction nouvelle doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

- la hauteur totale mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 10 mètres au droit de la construction.
- Dans le cas de constructions comportant des toitures terrasses, le dernier niveau (situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 2 m sur les façades visibles depuis le domaine public.
- Dans le cas de constructions annexes, leur hauteur maximale ne pourra excéder 4m pour les toits à pente et 3 m pour les toits terrasses.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- pour les aménagements et constructions autorisées par les schémas figurant dans les OAP sur les deux secteurs concernés.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GENERALITES

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

2. LES TOITURES

- Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.
- Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du

REGLEMENT

volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.

- **Pour les toitures à pentes**, elles seront comprises entre 35 et 55°. Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, ardoise, produits verriers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise.

- **Pour les toitures terrasses** : elles sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
- sur des constructions respectant les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur ;
- ou si elles sont végétalisées.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

3. LES FAÇADES

- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

- De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.).

- Dans le cas de façades d'aspect pierre, elles devront présenter un rejointoiement ou un beurrage à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre.

4. LES CLÔTURES

Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :

Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits sur les deux faces.
- soit d'un muret réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits sur les deux faces, éventuellement surmonté d'une grille ou d'une barrière ajourée.

La partie supérieure pourra être occultée. La partie supérieure pourra être occultée. Toutefois, l'emploi de matériaux d'aspect tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère, claustras ou assimilés est interdit.

L'emploi de matériaux d'aspect tôles ondulées ou plaques béton est interdit.

Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou reconstitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes.

5. LES ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5.7° DU C.U. (*éléments de patrimoine identifiés au document graphique*)

Tous les travaux réalisés sur des éléments recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur. Ils devront notamment tenir compte des fiches patrimoine figurant en pièce n°5b.

6. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

7. LOCAUX OU LIEUX DE STOCKAGE DES DECHETS

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

ARTICLE UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation ou d'aménagement de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

SURFACE DE STATIONNEMENT

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Les places ont des dimensions minimales de :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m

NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher par logement, avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement ;
 - 1 place visiteur pour 5 logements dans les opérations d'ensemble (lotissement, copropriété, permis groupé...);
 - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement.
- *Pour les établissements commerciaux :*
1 place /40 m² de surface de plancher.
- *Pour les établissements artisanaux, bureaux et services :*
1 place /50 m² de surface de plancher.
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation d'au moins 3 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, conforme à la réglementation en vigueur.

MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche entamée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

REGLEMENT

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans un volume de construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- Obligation de planter :
Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement doivent être traités en priorité. Les surfaces d'espaces verts présentant une largeur inférieure à 1m ne sont pas comptabilisées dans le calcul.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,50.

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.
- Pour les aménagements et constructions autorisées par les schémas figurant dans les OAP sur les deux secteurs concernés.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Par ailleurs, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Z O N E U A a

**CARACTERE ET
DESTINATION
DE LA ZONE**

Cette zone correspond au cœur de ville le long de l'avenue Agoutin, perspective historique majeure entre la mairie et l'ancien château.

Elle englobe actuellement un secteur sous-exploité au cœur du bourg de Marolles et est destinée à recevoir un programme mixte intégrant :

- des logements diversifiés sous forme de maisons individuelles, maisons de villes, logements intermédiaires évolutifs, et des petits ensembles collectifs intégrés dans la forme urbaine du bourg,*
- des équipements et services de proximité, participant à l'animation du Cœur de ville.*

Afin d'assurer la cohérence de l'aménagement de la zone, elle fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.). Elle pourra être réalisée en une ou plusieurs phases conformément aux O.A.P., afin de préserver les conditions d'un aménagement d'ensemble cohérent.

**RAPPELS
GENERAUX**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 Décembre 2007, prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2007 prise en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.

- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales du présent règlement.

- les divisions sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 Septembre 2012.

ARTICLE UAa 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions et installations à usage artisanal.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- Les entrepôts.
- Les affouillements et les exhaussements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres sauf s'ils sont liés aux constructions et installations autorisées.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.

- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les habitations légères de loisirs et mobiles-homes.
- Les carrières.
- Les décharges.

- **Sauf autorisation expresse préalable**, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UAa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UAa1,

1 - Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU relative au secteur UAa : Centre Ville – Avenue Agoutin

2 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches patrimoine figurant en pièce n°5b.

3 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UAa 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
Leur largeur est fixée à un minimum de 3,50m.

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.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure ou égale à 50m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers (hors véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles identifiées en pièce n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elles auront une emprise minimale de 8 m, incluant la chaussée et le(s) trottoir(s).

Les autres voies nouvelles non identifiées en pièce n°3

Elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 3,50 m si elles desservent au plus 5 logements,
- 5m si elles desservent 6 logements et plus.

ARTICLE UAa 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les dispositions du règlement d'assainissement devront être strictement respectées.
- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement adéquat avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Les dispositions permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont fortement conseillées.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha. De plus, ces rejets devront être conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.
- Toute nouvelle surface aménagée de plus de 5000m² fera l'objet d'une rétention conforme aux dispositions de la Loi sur l'Eau. Elle doit être en outre équipée d'un déboureur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales ne doivent pas excéder 1 l/s/ha. Ils seront en outre conformes aux normes de la classe 1B des eaux superficielles. Sont exclus du calcul de volume de rétention, les espaces verts et constructions dont les eaux de pluie sont infiltrées ou stockées à la parcelle. Les systèmes de rétention seront enterrés ou sous la forme de bassins ou de noues avec des traitements paysagers. Ils pourront se situer sur le domaine public dans le cadre d'une convention avec la commune.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications / télévision (câble)

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité par des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE UAa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

ARTICLE UAa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté. Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les marquises pourront être implantés dans la marge de recul par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public, et sous les voies privées existantes et à créer.

3. REGLE GENERALE

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un recul d'au moins 5 m de l'alignement des voies.

Le long de l'avenue Agoutin (bande de 20 m de part et d'autre de l'alignement), une implantation homogène (à l'alignement ou en retrait) sera recherchée afin de créer une harmonie d'ensemble du front bâti le long de la perspective historique. L'alignement de l'avenue Agoutin est défini par les limites d'emprises publiques du futur mail intégrant les emprises des contre-allées de circulation, conformément aux principes des O.A.P.

Ces règles s'appliquent :

- par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette globale d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division,
- par rapport aux limites de chaque lot issu d'un permis d'aménager.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

REGLEMENT

- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- le long de l'avenue Agoutin, les bâtiments annexes ne pourront pas être implantés à moins de 20 m de l'alignement de la voie, tel que défini au 2nd alinéa du § 3 – REGLE GENERALE.
- Les constructions se trouvant en bordure de placettes publiques ou privées, d'espaces publics structurants ou encore aux angles de rues, qui du fait de leur implantation peuvent avoir un rôle important dans la conception urbanistique générale du projet pourront aussi être implantés avec un recul inférieur à 5 m de l'alignement.

ARTICLE JAa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

Les constructions pourront être implantées en limite séparative, ou en retrait :

- d'au moins 3 m lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes ainsi que pour les terrasses ne créant pas de vues
- d'au moins 8 m dans le cas contraire.

Ces règles s'appliquent :

- par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette global d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division,
- par rapport aux limites de chaque lot issu d'un permis d'aménager.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher et les garages ou structures de stationnement couvertes pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur, du côté de la limite séparative n'excède pas 6 m et que leur hauteur totale n'excède pas 4 m pour les toits à pente et 3 m pour les toits terrasses, et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §2.
- Les piscines et leurs locaux techniques seront implantés à au moins 5 m des limites séparatives.
- Les terrasses créant une vue directe situées à moins de 8 m des limites séparatives doivent être dotées de pare-vues.

ARTICLE UAa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. REGLE GENERALE

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, un recul :

- d'au moins 10 m si les deux façades comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,
- d'au moins 6 m si l'une des façades comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,
- non réglementé si aucune des façades ne comportent d'ouvertures créant des vues directes.

Ces règles s'appliquent :

- sur le terrain d'assiette global d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division,
- sur chaque lot issu d'un permis d'aménager.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, dont la hauteur totale n'excède pas 4 m pour les toits à pentes et 3 m pour les toits terrasses.

ARTICLE UAa 9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLE GENERALE

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.
- L'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 8% de l'unité foncière.

Ces règles s'appliquent :

- sur le terrain d'assiette global d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division,
- sur chaque lot issu d'un permis d'aménager.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne sont pas assujetties à la règle générale :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UAa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLE GENERALE

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Il est rappelé que l'alignement de l'avenue Agoutin est défini par les limites d'emprises publiques du futur mail intégrant les emprises des contre-allées de circulation, conformément aux principes des O.A.P.

Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement de l'avenue Agoutin :

- le nombre de niveaux des constructions principales ne pourra excéder R+1+Combles ou R+2 avec une hauteur maximale (faîtage ou acrotère) de 12 m.

Au-delà de la bande de 20 m comptée à partir de l'alignement de l'avenue Agoutin :

- la hauteur totale mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 10 mètres au droit de la construction.

Quelque soit leur situation,

Dans le cas de constructions comportant des toitures terrasses, le dernier niveau (situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 2 m sur les façades visibles depuis le domaine public.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Leur hauteur maximale ne pourra excéder 4 m pour les toits à pentes et 3 m pour les toits terrasses.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UAa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GENERALITES

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Dans une bande de 20 m le long de l'Avenue Agoutin (cf définition de la bande à l'alinéa 2 de la règle générale de l'article 6) **et aux abords de l'entrée du parc de l'ancien château**, les nouvelles constructions devront présenter :

- un aspect homogène en termes de gabarits, de hauteurs
- un caractère harmonieux en matière de traitement architectural et de choix de teintes ou de matériaux.

2. LES TOITURES

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

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

- **Pour les toitures à pentes** (majoritaires sur la zone) elles seront comprises entre 35 et 55°. Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, ardoise, produits verriers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

Des pentes de toits plus faibles peuvent autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise.

- **Pour les toitures terrasses :**

Elles sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
- sur des constructions respectant les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur ;
- ou si elles sont végétalisées.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

3. LES FAÇADES

- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

- De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.)

- Dans le cas de façades d'aspect pierre, elles devront présenter un rejointoiement ou un beurrage à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre.

4. LES CLÔTURES

Les clôtures seront constituées :

- **le long de l'Avenue Agoutin :**

Les clôtures seront constituées d'un muret d'une hauteur maximale de 0,90 m réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits sur les deux faces, surmonté d'une grille, éventuellement plantée d'essences grimpances

La partie supérieure pourra être occultée. Toutefois, l'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère ou assimilés est interdit.

- **le long des autres voies :**

Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits sur les deux faces.
- soit d'un muret réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits sur les deux faces, éventuellement surmonté d'une grille, ou d'une barrière ajourée.
La partie supérieure pourra être occultée. Toutefois, l'emploi de matériaux d'aspect tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère, claustras ou assimilés est interdit.
- soit de haies plantées d'essences locales aux tailles et temps de floraison variées, pouvant être doublées de grillages

L'emploi de matériaux d'aspect tôles ondulées ou plaques béton est interdit.

5. LES ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5.7° DU C.U. (éléments de patrimoine identifiés au document graphique)

Tous les travaux réalisés sur des éléments recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur. Ils devront notamment tenir compte des fiches patrimoine figurant en pièce n°5b.

6. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

7. LIEUX ET LOCAUX DE STOCKAGE DES DECHETS

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

ARTICLE UAa 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation ou d'aménagement de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

SURFACE DE STATIONNEMENT

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Les places ont des dimensions minimales de :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m

NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher par logement, avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement
 - dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, copropriété, permis groupé, permis d'aménager...), il sera réalisé 1 place visiteur pour 5 logements. Celles-ci seront réalisées sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 200 m.
 - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement.
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation de plus de 3 logements ou pour les équipements et services de proximité, il doit en outre être créé un local ou des emplacements pour les deux-roues, poussettes, conforme à la réglementation en vigueur.

MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche entamée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être :

- couvertes pour 50 % des places, dans les constructions résidentielles de plus de 5 logements. Elles seront réalisées soit en sous-sol, soit en rez-de-chaussée dans la construction ou dans une superstructure autre.
- ou réalisées en extérieur, dans les autres cas, à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

ARTICLE UAa 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Plantations

Le nombre de plantations isolées ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre. Les aires de stationnement doivent être plantées. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols elles devront être réalisées en espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement non couvertes de plus de 10 emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces de stationnement et entourées de haies.

Les espaces libres non imperméabilisés

La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 30% de l'unité foncière.

Entrent dans le calcul de cette surface non imperméabilisée :

- *Les cheminements piétons, allées et terrasses traités en surfaces perméables*
- *Les aires de jeux,*
- *Les toitures végétalisées et les espaces végétalisés sur dalles (parcs de stationnement souterrain)*

- Les espaces de pleine terre
- Les aires de stationnement extérieures non couvertes traitées en revêtement perméables (ever-green, stabilisé, etc.)

Toutefois, un coefficient prenant en compte les propriétés infiltrantes et la qualité environnementale de ces espaces est appliqué dans le calcul des surfaces non imperméabilisées :

- Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre, aires de jeux
- Coefficient 0,5 : cheminements piétonniers, allées et terrasses traités en surfaces perméables, toitures végétalisées, espaces végétalisés sur dalle, espaces de stationnement traités en surfaces perméables.

ARTICLE UAa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,50.

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.

ARTICLE UAa 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Par ailleurs, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

ARTICLE UAa 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Z O N E U G

**CARACTERE ET
DESTINATION
DE LA ZONE**

Cette zone correspond à des ensembles d'habitations diversifiés. Les constructions sont implantées en général en retrait par rapport à la voie publique. Elles sont implantées sur une ou deux limites séparatives.

Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

**RAPPELS
GENERAUX**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 Décembre 2007, prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2007 prise en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.

- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales du présent règlement.

- les divisions sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 Septembre 2012.

ARTICLE UG 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

- Les constructions et installations à usage artisanal.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les constructions et installations à usage forestier.
- Les entrepôts.
- Les constructions et installations nouvelles à usage de commerces.
- Les affouillements et les exhaussements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres sauf s'ils sont liés aux constructions et installations autorisées.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.

- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les habitations légères de loisirs et mobiles-homes.
- Les carrières.
- Les décharges.

- **Sauf autorisation expresse préalable**, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UG 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UG1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches patrimoine figurant en pièce n°5b.

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

- **Sensibilité des sols aux remontées de nappes ou aux risques de faible infiltration**
La nappe phréatique étant à faible profondeur, la réalisation de sous-sol est fortement déconseillée. Dans le cas de réalisation de sous-sol, toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre par le pétitionnaire.

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.
- La réhabilitation et le réaménagement des constructions et installations existantes à usage de commerces.

ARTICLE UG 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la

REGLEMENT

commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Leur largeur est fixée à un minimum de 3,50m s'ils ne desservent qu'une construction, portée à 5 m s'ils desservent de 2 jusqu'à 3 constructions, portée à 8m dans les autres cas.

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.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

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

Dans ces largeurs, sont compris les éléments propres à réduire les vitesses des véhicules et à accroître la sécurité, et à intégrer des places de stationnements.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UG 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les dispositions du règlement d'assainissement devront être strictement respectées.
- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement adéquat avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Les dispositions permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont fortement conseillées.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha. De plus, ces rejets devront être conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.
- Toute nouvelle surface aménagée de plus de 5000m² fera l'objet d'une rétention conforme aux dispositions de la Loi sur l'Eau. Elle doit être en outre équipée d'un déboureur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales ne doivent pas excéder 1 l/s/ha. Ils seront en outre conformes aux normes de la classe 1B des eaux superficielles.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et

REGLEMENT

d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

- Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications / télévision (câble)

Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UG 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

ARTICLE UG 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL

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

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les débords de toiture, les corniches, les marquises pourront être implantés dans la marge de recul par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public, et sous les voies privées existantes et à créer.

3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m de l'alignement de voies (privées ou publiques) ou espaces publics existants ou à créer.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

1. Lorsque la largeur de terrain est inférieure ou égale à 13m, la construction doit être implantée en continu d'une limite séparative latérale à l'autre.
2. Lorsque la largeur de terrain est supérieure à 13m, les constructions peuvent être implantées :
 - Soit sur l'une des limites séparatives ;
 - Soit sur aucune.
3. En cas de retrait : la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à 8m si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, sans être inférieure à 3 mètres si la façade dans le cas contraire.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur, côté limite séparative n'excède pas 6 m et que leur hauteur totale n'excède pas 4 m pour les toits à pentes et 3 m pour les toits terrasses, et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §2.
- Les piscines et leurs locaux techniques seront implantés à au moins 5 m des limites séparatives.
- Les terrasses créant une vue directe situées à moins de 8 m des limites séparatives doivent être dotées de pare-vues.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés.

ARTICLE UG 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. REGLE GENERALE

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul au moins égale à :

- 3m si aucune des façades ne comporte d'ouvertures créant des vues directes,
- 6m si l'une des façades comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,
- 12 m si les deux façades comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement

REGLEMENT

des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, dont la hauteur n'excède pas 4m pour les toits à pente et 3 m pour les toits terrasses.

ARTICLE UG9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions (y compris les annexes) est limitée à 35% de l'unité foncière.
- L'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 8% de l'unité foncière.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, ...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLE GENERALE

Toute construction nouvelle doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

- la hauteur mesurée au faîtage à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 10 m au droit de la construction.
- Dans le cas de constructions comportant des toitures terrasses, le dernier niveau (situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 2 m sur les façades visibles depuis le domaine public.
- Dans le cas de constructions annexes, leur hauteur maximale ne pourra excéder 4m pour les toits à pente et 3 m pour les toits terrasses.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GENERALITES

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

2. LES TOITURES

- Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.
- Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction. Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux, d'aspect et de couleurs, en harmonie avec ceux de la construction.
- **Pour les toitures à pentes**, elles seront comprises entre 35 et 55°. Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, ardoise, produits verriers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

REGLEMENT

Sont déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

Des pentes de toits plus faibles peuvent autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise.

- **Pour les toitures terrasses** : elles sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
- sur des constructions respectant les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur ;
- ou si elles sont végétalisées.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

3. LES FAÇADES

- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

- De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.).

- Dans le cas de façades d'aspect pierre, elles devront présenter un rejointoiement ou un beurrage à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre.

4. LES CLÔTURES

Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :

Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits sur les deux faces.
- soit d'un muret réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits sur les deux faces, éventuellement surmonté d'une grille, ou d'une barrière ajourée.
La partie supérieure pourra être occultée. La partie supérieure pourra être occultée. Toutefois, l'emploi de matériaux d'aspect tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère, claustras ou assimilés est interdit.

L'emploi de matériaux d'aspect tôles ondulées ou plaques béton est interdit.

Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou reconstitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes.

5. LES ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5.7° DU C.U. (éléments de patrimoine identifiés au document graphique)

Tous les travaux réalisés sur des éléments recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur. Ils devront notamment tenir compte des fiches patrimoine figurant en pièce n°5b.

6. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

7. LOCAUX OU LIEUX DE STOCKAGE DES DECHETS

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

ARTICLE UG 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation ou d'aménagement de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

SURFACE DE STATIONNEMENT

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Les places ont des dimensions minimales de :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m

NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher par logement, avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement ;
 - 1 place visiteur pour 5 logements dans les opérations d'ensemble (lotissement, copropriété, permis groupé...);
 - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement.
- *Pour les établissements commerciaux :*
1 place /40 m² de surface de plancher.
- *Pour les établissements artisanaux, bureaux et services :*
1 place /50 m² de surface de plancher.
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation de plus de 3 logements ou pour les équipements et services de proximité, il doit en outre être créé un local ou des emplacements pour les deux-roues, poussettes, conforme à la réglementation en vigueur.

MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche entamée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans un volume de construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

ARTICLE UG 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

▪ **Plantations**

Le nombre de plantations isolées ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre. Les aires de stationnement doivent être plantées. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols elles devront être réalisées en espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement non couvertes de plus de 10 emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m² de surfaces de stationnement et entourées de haies.

▪ **Les espaces libres non imperméabilisés**

La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 40% de l'unité foncière.

Entrent dans le calcul de cette surface non imperméabilisée :

- *Les cheminements piétons, allées et terrasses traités en surfaces perméables*
- *Les aires de jeux,*
- *Les toitures végétalisées et les espaces végétalisés sur dalles*
- *Les espaces de pleine terre*
- *Les aires de stationnement extérieures non couvertes traitées en revêtement perméables (ever-green, stabilisé, etc.)*

Toutefois, un coefficient prenant en compte les propriétés infiltrantes et la qualité environnementale de ces espaces est appliqué dans le calcul des surfaces non imperméabilisées :

- *Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre, aires de jeux*
- *Coefficient 0,5 : cheminements piétonniers, allées et terrasses traités en surfaces perméables, toitures végétalisées, espaces végétalisés sur dalle, espaces de stationnement traités en surfaces perméables.*

ARTICLE UG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à **0,40**.

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher

ARTICLE UG 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur.

Par ailleurs, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

ARTICLE UG 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Z O N E U H

CARACTERE ET DESTINATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux quartiers pavillonnaires. Elle se caractérise donc par la fonction principale d'habitat et une forme urbaine de maisons individuelles sur une parcelle.

Les constructions sont généralement édifiées en retrait par rapport à la voie publique et situées en retrait des limites séparatives. Toutefois ces dispositions varient selon les contextes de configuration parcellaire.

Elle est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Une partie de la zone UH en limite du Parc du Mont Midi est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

RAPPELS GENERAUX

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 Décembre 2007, prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2007 prise en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.

- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales du présent règlement.

- les divisions sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 Septembre 2012.

ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les constructions et installations à usage artisanal de plus de 150m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions et installations à usage agricole et forestier.
- Les entrepôts.
- Les affouillements et les exhaussements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres sauf s'ils sont liés aux constructions et installations autorisées.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.

- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les habitations légères de loisirs et mobiles-homes.
- Les carrières.
- Les décharges.

- **Sauf autorisation expresse préalable**, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UH1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches patrimoine figurant en pièce n°5b.
- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Sensibilité des sols aux remontées de nappes ou aux risques de faible infiltration**
La nappe phréatique étant à faible profondeur, la réalisation de sous-sol est fortement déconseillée. Dans le cas de réalisation de sous-sol, toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre par le pétitionnaire.

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Les constructions et installations à usage artisanal d'au plus 150m² de surface de plancher
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

3 - Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU relative au secteur UH : La ferme via le Clos du mont Midi

ARTICLE UH 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

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

Leur largeur est fixée à un minimum de 3,50m s'ils ne desservent qu'une construction, portée à 5 m s'ils desservent de 2 jusqu'à 3 constructions, portée à 8m dans les autres cas.

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.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une largeur minimale de :

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

Dans ces largeurs, sont compris les éléments propres à réduire les vitesses des véhicules et à accroître la sécurité, et à intégrer des places de stationnements.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

DE PLUS,

Dans le secteur UH concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU dénommé La ferme via le Clos du mont Midi :

Les nouvelles constructions seront obligatoirement desservies par la voie nouvelle créée à l'arrière de la ferme.

ARTICLE UH 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les dispositions du règlement d'assainissement devront être strictement respectées.
- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement adéquat avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Les dispositions permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont fortement conseillées.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il

REGLEMENT

existe. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha. De plus, ces rejets devront être conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.

- Toute nouvelle surface aménagée de plus de 5000m² fera l'objet d'une rétention conforme aux dispositions de la Loi sur l'Eau. Elle doit être en outre équipée d'un déboureur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales ne doivent pas excéder 1 l/s/ha. Ils seront en outre conformes aux normes de la classe 1B des eaux superficielles.
Les systèmes de rétention seront enterrés ou sous la forme de bassins avec des traitements paysagers.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications / télévision (câble)

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

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

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

- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité par des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE UH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL

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

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les débords de toiture, les corniches, les cours anglaises, les marquises pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public, et sous les voies privées existantes et à créer.

3. REGLE GENERALE

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de voies (privées ou publiques) ou espaces publics existants ou à créer.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

Les constructions sont implantées :

- Soit sur l'une des limites séparatives;
- Soit sur aucune.
- Dans le cas des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies (privées ou publiques) : la construction principale doit être implantée en retrait de ces limites.

Normes de retrait : la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à 8m si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, sans être inférieure à 3 m si la façade dans le cas contraire.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur, côté limite séparative n'excède pas 6 m et que leur hauteur totale n'excède pas 4 m pour les toits à pentes et 3 m pour les toits terrasses, et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §2.
- Les piscines et leurs locaux techniques seront implantés à au moins 5 m des limites séparatives.
- Les terrasses créant une vue directe situées à moins de 8 m des limites séparatives doivent être dotées de pare-vues.

REGLEMENT

- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés.

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. REGLE GENERALE

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul au moins égale à :

- 3m si aucune des façades ne comporte d'ouvertures créant des vues directes,
- 6m si l'une des façades comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,
- 12 m si les deux façades comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, dont la hauteur n'excède pas 4m pour les toits à pente et 3 m pour les toits terrasses.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

Rappel : Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (postes de transformation, ...) ne sont pas pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

- L'emprise au sol des constructions (y compris les annexes) est limitée à 30% de l'unité foncière.
- L'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 8% de l'unité foncière.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLE GENERALE

Toute construction nouvelle doit respecter les règles énoncées ci-dessous :

- la hauteur totale mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 10 m au droit de la construction.
- Dans le cas de constructions comportant des toitures terrasses, le dernier niveau (situé au-delà de 6 m de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul d'au moins 2 m sur les façades visibles depuis le domaine public.
- Dans le cas de constructions annexes, leur hauteur maximale ne pourra excéder 4m pour les toits à pente et 3 m pour les toits terrasses.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GENERALITES

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

2. LES TOITURES

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

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

- **Pour les toitures à pentes**, elles seront comprises entre 35 et 55°. Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, ardoise, produits verriers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

Des pentes de toits plus faibles peuvent autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise.

- **Pour les toitures terrasses** : elles sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
- sur des constructions respectant les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur ;
- ou si elles sont végétalisées.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

3. LES FAÇADES

- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

- De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.)

- Dans le cas de façades d'aspect pierre, elles devront présenter un rejointoiement ou un beurrage à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre.

4. LES CLÔTURES

Les clôtures donnant sur les voies ou le domaine public :

Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits sur les deux faces.
- soit d'un muret réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits sur les deux faces, éventuellement surmonté d'une grille, ou d'une barrière ajourée.
La partie supérieure pourra être occultée. Toutefois, l'emploi de matériaux d'aspect tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère, claustras ou assimilés est interdit.

L'emploi de matériaux d'aspect tôles ondulées ou plaques béton est interdit.

Les murs de pierres existants devront être conservés et restaurés ou reconstitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles ou piétonnes.

5. LES ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5.7° DU C.U. ***(éléments de patrimoine identifiés au document graphique)***

Tous les travaux réalisés sur des éléments recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur. Ils devront notamment tenir compte des fiches patrimoine figurant en pièce n°5b.

6. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

7. LOCAUX OU LIEUX DE STOCKAGE DES DECHETS

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

ARTICLE UH 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation ou d'aménagement de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

SURFACE DE STATIONNEMENT

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Les places ont des dimensions minimales de :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m

NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher par logement, avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement,
 - 1 place visiteur pour 5 logements dans les opérations d'ensemble (lotissement, copropriété, permis groupé...),
 - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement.
- *Pour les établissements commerciaux :*
1 place /40 m² de surface de plancher.

Pour les établissements artisanaux, bureaux et services :

1 place /50 m² de surface de plancher.

- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation de plus de 3 logements ou pour les équipements et services de proximité, il doit en outre être créé un local ou des emplacements pour les deux-roues, poussettes, conforme à la réglementation en vigueur.

MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche entamée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans un volume de construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

ARTICLE UH 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

▪ **Plantations**

Le nombre de plantations isolées ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre. Les aires de stationnement doivent être plantées. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols elles devront être réalisées en espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement non couvertes de plus de 10 emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m² de surfaces de stationnement et entourées de haies.

▪ **Les espaces libres non imperméabilisés**

La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 40% de l'unité foncière.

Entrent dans le calcul de cette surface non imperméabilisée :

- *Les cheminements piétons, allées et terrasses traités en surfaces perméables,*
- *Les aires de jeux,*
- *Les toitures végétalisées et les espaces végétalisés sur dalles,*
- *Les espaces de pleine terre,*
- *Les aires de stationnement extérieures non couvertes traitées en revêtement perméables (ever-green, stabilisé, etc.).*

Toutefois, un coefficient prenant en compte les propriétés infiltrantes et la qualité environnementale de ces espaces est appliqué dans le calcul des surfaces non imperméabilisées :

- *Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre, aires de jeux,*
- *Coefficient 0,5 : cheminements piétonniers, allées et terrasses traités en surfaces perméables, toitures végétalisées, espaces végétalisés sur dalle, espaces de stationnement traités en surfaces perméables.*

ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à **0,35**.

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.

ARTICLE UH 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur.

Par ailleurs, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

ARTICLE UH 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Z O N E U H a e t b

<p>CARACTERE DE LA ZONE</p>	<p><i>Cette zone concerne l'opération du Clos Neuf ou Domaine du Château, à vocation résidentielle.</i></p> <p><i>Elle comprend deux sous-secteurs UHa et UHb qui se différencient par les règles d'implantation et de hauteurs.</i></p>
<p>DESTINATION DE LA ZONE</p>	<p><i>L'urbanisation et l'aménagement de ce secteur permettent la réalisation d'un habitat diversifié.</i></p> <p>Cette zone fait l'objet d'Orientations d'aménagement et de Programmation, figurant en pièce n°3 du PLU.</p>
<p>RAPPELS GENERAUX</p>	<ul style="list-style-type: none">- <i>L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 Décembre 2007, prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.</i>- <i>Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</i>- <i>Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2007 prise en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.</i>- <i>Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.</i>- <i>La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales du présent règlement.</i>- <i>les divisions sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 Septembre 2012.</i>

ARTICLE UH A ET B 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

Les constructions nouvelles à usage

- industriel,
- commercial,
- agricole ou forestier,
- d'entrepôts.

Les changements de destination de locaux et constructions existantes vers de l'usage

- industriel,
- commercial,
- agricole ou forestier.
- d'entrepôts.

Autres occupations des sols

- Les affouillements et les exhaussements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres sauf s'ils sont liés aux constructions et installations autorisées.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances, des risques ou gêne pour le voisinage.
- les carrières et extraction de matériaux.

ARTICLE UH A ET B 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions de :

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant,**
- **de ne pas générer de dangers, de nuisances, de gêne ou d'insalubrité pour le voisinage,**
- **de respecter les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n°3 du PLU).**
- **Les constructions nouvelles :**
 - **à usage d'habitation**, ainsi que les locaux annexes à ces dernières,
 - **à usage artisanal et de services** dans la limite de 150 m² de surface de plancher maximum, sous réserve qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation et qu'elles soient le complément d'une construction à usage d'habitation,
 - **à usage d'équipements d'intérêt collectif**, destinés ou non à être ouverts au public.
- **Autres occupations du sol et installations diverses :**
 - Les ouvrages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux,
 - La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement,
 - La nappe étant située à faible profondeur, la réalisation de sous-sols est fortement déconseillée. Dans le cas de réalisation de sous-sols, toutes les dispositions techniques doivent être mises en oeuvre par le pétitionnaire.

ARTICLE UH A ET B 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
Leur largeur est fixée à un minimum de 3,50m.

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.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

Le schéma viaire de la future opération doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n°3 du PLU).

La voirie principale aura une largeur minimum de 8 mètres, avec une chaussée d'au moins 5 mètres.

L'intersection entre le mail central et la voirie principale de la zone aura un traitement particulier, avec un changement de matériaux et du mobilier de sécurité.

ARTICLE UHA ET B 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les dispositions du règlement d'assainissement devront être strictement respectées.
- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement adéquat avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Les dispositions permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont fortement conseillées.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha. De plus, ces rejets devront être conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.
- Toute nouvelle surface aménagée de plus de 5000m² fera l'objet d'une rétention conforme aux dispositions de la Loi sur l'Eau. Elle doit être en outre équipée d'un déboureur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales ne doivent pas excéder 1 l/s/ha. Ils seront en outre conformes aux normes de la classe 1B des eaux superficielles.
Les systèmes de rétention seront enterrés ou sous la forme de bassins avec des traitements paysagers.

REGLEMENT

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications / télévision (câble)

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité par des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE UHa ET B 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

ARTICLE UHa ET B 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL

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

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les cours anglaises, les marquises pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public, et sous les voies privées existantes et à créer.

3. REGLE GENERALE

En zone UHa, les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments peuvent être implantées à l'alignement ou à au moins, 5 mètres de l'alignement.

En zone UHb, les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments sont implantées à au moins 5 m de l'alignement.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Les constructions se trouvant en bordure de placettes, d'espaces publics structurants ou encore aux angles de rues, qui du fait de leur implantation peuvent avoir un rôle important dans la conception urbanistique générale du projet pourront être implantés à l'alignement ou avec un recul inférieur à 5 m de l'alignement.

ARTICLE UHa ET B 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

- **En UHa**, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait de ces dernières. En cas de retraits, elles doivent s'écarter d'une distance au moins égale à 3 mètres ou, lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures (hors porte d'entrée), au moins 8 mètres.
- **En UHb**, les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait de ces dernières. En cas de retraits, elles doivent s'écarter d'une distance au moins égale à 3 mètres ou, lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures (hors porte d'entrée), au moins 8 mètres.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur, côté limite séparative n'excède pas 6 m et que leur hauteur totale n'excède pas 4 m pour les toits à pente et 3 m pour les toits terrasses, et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §2.
- Les piscines et leurs locaux techniques seront implantés à au moins 5 m des limites séparatives.

ARTICLE UH A ET B 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. REGLE GENERALE

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, un recul :

- d'au moins 10 m si les deux façades comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,
- d'au moins 6m si l'une des façades comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,
- d'au moins 3m si aucune des façades ne comportent d'ouvertures créant des vues directes.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes en UHa et les bâtiments annexes de moins de 20 m² en UHb ;

ARTICLE UH A ET B 9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLE GENERALE

- **En UHa** : non réglementé.
- **En UHb** : l'emprise au sol maximum des constructions principales est limitée à 35% de la superficie du terrain. L'emprise au sol des bâtiments annexes ne doit pas dépasser 25% de la SHON de la construction principale.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne sont pas assujetties à la règle générale :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UH A ET B 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLE GENERALE

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

En UHa, la hauteur maximum de toute construction est de **11 mètres au faitage**. Le nombre de niveaux admissibles est fixé à R+1+C.

En UHb, la hauteur maximum de toute construction est de **9 mètres au faitage**. Le nombre de niveaux admissibles est fixé à R+1+C.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Leur hauteur maximale ne pourra excéder 4 m pour les toits à pentes et 3 m pour les toits terrasses.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UH A ET B 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GENERALITES

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples. Il doit y avoir une unité d'aspect d'ensemble et de matériaux.

REGLEMENT

Pour les constructions nouvelles (extension d'une construction existante ou construction isolée), un traitement architectural contemporain est admis à la condition d'utiliser des matériaux nobles et de conserver des volumétries identiques au bâti traditionnel et s'intégrant dans le site.

2. LES TOITURES

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 55°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

Pour les extensions, les lignes de pente de toit seront parallèles, versant par versant, à celles de la construction existante.

Pour des raisons architecturales, il sera ponctuellement autorisé des toitures à 3 ou 4 pentes.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (sur rue, les dimensions de ces ouvertures n'excéderont pas 80 cm x 100 cm),
- soit par des ouvertures en pignon.

Les toitures seront réalisées en tuiles de 27 au m².

3. LES FAÇADES

- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

- De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.)

- Les murs des façades doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté. L'emploi du bois est autorisé

4. LES CLÔTURES

Les clôtures sur rue seront réalisées selon les typologies suivantes :

- un grillage et/ou une haie végétale.
 - un mur en maçonnerie enduite dont la hauteur n'excédera pas 2 m.
 - un mur bahut, d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un barreaudage, la hauteur totale n'excédera pas 2 m.
- Les murs en pierre existants devront être conservés ou reconstruits à l'identique s'ils sont en mauvais état. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

L'emploi de matériaux d'aspect tôles ondulées ou plaques béton est interdit.

5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

6. LIEUX ET LOCAUX DE STOCKAGE DES DECHETS

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

ARTICLE UH A ET B 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation ou d'aménagement de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

SURFACE DE STATIONNEMENT

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement (hors stationnement visiteurs) devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Les places ont des dimensions minimales de :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m

NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher par logement, avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement.
 - 1 place visiteur pour 5 logements, réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, copropriété, permis groupé, permis d'aménager...).
 - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement.
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée avec un minimum de 30% de la surface de plancher.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation de plus de 3 logements ou pour les équipements et services de proximité, il doit en outre être créé un local ou des emplacements pour les deux-roues, poussettes, conforme à la réglementation en vigueur.

MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche entamée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans un volume de construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

ARTICLE UH A ET B 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Afin de tendre vers un projet intégré dans son environnement naturel et paysager, un traitement qualitatif des espaces verts et publics, mais également des plantations, doit être recherché.

REGLEMENT

Une attention particulière doit être portée sur l'aménagement des **espaces verts bordant les chaussées**, des **franges** de l'opération (notamment avec les espaces environnants), ainsi que sur le **mail central** (colonne vertébrale verte de la future opération).

Un maillage cohérent de « circulations douces » doit emprunter ces espaces structurants.
Les parties communes à l'intérieur des secteurs d'habitations doivent comporter un traitement paysager qualitatif.

▪ **Les espaces libres**

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 40% de la surface totale du terrain (hors voiries, cheminements et stationnements).

Les surfaces d'espaces verts présentant une largeur inférieure à 1 m ne sont pas comptabilisées dans le calcul.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

▪ **Plantations**

Le terrain doit compter 1 arbre de haute tige existant ou à planter pour 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Les bassins aériens de rétention des eaux pluviales doivent être paysagés.

ARTICLE UH A ET B 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

- 0,40 en UHa
- 0,35 en UHb

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher.

ARTICLE UH A ET B 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur.

Par ailleurs, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

ARTICLE UH A ET B 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Z O N E U I

CARACTERE ET

DESTINATION

DE LA ZONE

Cette zone correspond aux secteurs d'activités présents sur le territoire de Marolles-en-Hurepoix.

Elle est destinée à recevoir des activités économiques à caractère industriel, artisanal, hôtelier, tertiaire-bureaux, commercial et de services, qui occupent des surfaces importantes et qui ne sont pas compatibles avec des zones à vocation principales d'habitat.

RAPPELS

GENERAUX

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 Décembre 2007, prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2007 prise en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.

- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales du présent règlement.

- Les divisions sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 Septembre 2012.

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Les habitations en dehors de celles autorisées à l'article 2,
- les dépôts de toute nature à l'air libre, pouvant générer des risques ou des nuisances pour le voisinage et l'environnement,
- l'entrepôt de matériaux à l'air libre pouvant porter atteinte à la qualité des lieux,
- les carrières et extraction de matériaux,
- Les affouillements et les exhaussements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres sauf lorsqu'ils sont liés à des aménagements ou des constructions et installations autorisées,
- les campings, caravanings, les installations légères et constructions temporaires, le stationnement de caravanes.

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UI1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Sensibilité des sols aux remontées de nappes ou aux risques de faible infiltration**
La nappe phréatique étant à faible profondeur, la réalisation de sous-sol est fortement déconseillée. Dans le cas de réalisation de sous-sol, toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre par le pétitionnaire.

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la maintenance fréquente des installations autorisées.
- les activités industrielles, artisanales, commerciales à condition que l'emprise de chaque bâtiment n'excède pas 2 500 m².
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) si elles sont conformes à la réglementation en vigueur.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Leur largeur est fixée à un minimum de 3,50m.

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.

REGLEMENT

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 10 m et seront conçues pour garantir la sécurité des piétons.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les dispositions du règlement d'assainissement devront être strictement respectées.
- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement adéquat avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Les dispositions permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont fortement conseillées.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha. De plus, ces rejets devront être conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.
- Toute nouvelle surface aménagée de plus de 5000m² fera l'objet d'une rétention conforme aux dispositions de la Loi sur l'Eau. Elle doit être en outre équipée d'un déboureur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales ne doivent pas excéder 1 l/s/ha. Ils seront en outre conformes aux normes de la classe 1B des eaux superficielles.
Les systèmes de rétention seront enterrés ou sous la forme de bassins avec des traitements paysagers.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications / télévision (câble)

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité par des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE UI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REGLE GENERALE

Par rapport aux voies (privées ou publiques), toutes les constructions seront implantées à au moins 6 m de l'alignement.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment :

- Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant aggraver l'exception à la règle générale.
- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REGLE GENERALE

Toutes les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives en respectant un minimum de 5m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.

REGLEMENT

- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

REGLE GENERALE

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul au moins égale à 8m si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, et au moins 6m dans le cas contraire.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE

La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis la cote du domaine public au droit de la construction (trottoir ou chaussée) jusqu'en tout point du faîtage du toit ou de l'acrotère.
La hauteur maximale admise pour les constructions est de 10 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- dans une bande de 60 m comptée depuis le bord des emprises ferroviaires, la hauteur maximale admise pour les constructions est de 12 m.
- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'aménagement des volumes existants ou d'extension sont autorisés dans la limite des hauteurs existantes.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- lorsqu'il s'agit d'installations techniques spécifiques de grande hauteur (grues, etc.) nécessaires à l'exercice et au fonctionnement des activités existantes à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GENERALITES

Par leur architecture, les matériaux employés, les teintes et les couleurs, les constructions doivent être intégrées dans le paysage dans lequel elles sont situées.

REGLEMENT

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures, notamment latérales et arrières) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Les équipements annexes seront de préférence intégrés aux bâtiments ou à défaut traités en harmonie d'aspect avec les constructions principales

Les aires de stockage des ordures et déchets seront dimensionnées et conçues pour répondre à la réglementation en vigueur. Elles seront localisées en façades latérales et/ou arrières des bâtiments. Si elles ne sont pas réalisées dans un local fermé ou un emplacement ceint de murs sur au moins 3 côtés, elles seront entourées par des haies ou des masses végétales.

2. ASPECTS EXTERIEURS ET NATURE DES MATERIAUX

Il sera recherché une harmonie dans le traitement architectural des différentes constructions. On veillera notamment à éviter des disparités trop importantes sur les gabarits, les volumes, les choix de teintes et types de matériaux, etc. Ainsi, les différentes constructions devront présenter :

- **des formes architecturales et volumes simples.** Les volumes avec toits terrasses traduisent le mieux la simplicité des lignes et formes architecturales ; ils seront donc à privilégier. Dans ce cas, le traitement et les ouvrages de finition des acrotères devront être particulièrement soignés avec par exemple, la réalisation de modénatures de finition simples, d'auvents, etc.
- **une limitation des teintes choisies :** la teinte dominante des façades (hors vitrage ou ouvertures) sera choisie parmi les gammes de gris, de blancs et de beiges ou parmi des teintes naturelles, neutres et/ou sombres. D'autres teintes, participant à l'identité de l'entreprise, pourront être utilisées avec parcimonie, pour ne pas excéder plus de 30% de la façade (hors vitrage et ouvertures).
- **une limitation des matériaux utilisés :** les façades devront être réalisées avec un nombre limité de matériaux. Le matériau dominant devra couvrir au moins 60% de la façade (hors ouvertures ou vitrage). L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton...), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont interdits.

3. TOITURES

Les toitures seront réalisées soit avec des volumes à pente, soit en toiture terrasse faisant l'objet d'un traitement de qualité. Sur des constructions importantes, les volumes avec toits terrasses traduisent le mieux la simplicité des lignes et formes architecturales ; ils seront donc à privilégier.

Les édicules techniques situés sur les toitures tels que la ventilation mécanique contrôlée, la climatisation, les ventilations diverses... seront obligatoirement camouflés par un habillage en harmonie avec les façades. Les matériaux de couverture devront être de teintes sombres.

4. CLOTURES

Les matériaux occultants dont l'aspect est similaire à des panneaux-plaques béton ou tôles ondulées seront interdits sur toute clôture. Les clôtures de couleurs blanche ou vive sont proscrites.

En limite des zones agricoles ou des zones AUJ,

La perception des clôtures doit être effacée au profit des éléments végétaux et paysagers. Ainsi, les clôtures seront constituées de haies plantées d'essences locales, éventuellement doublées de grillages verts ou discrets, rigide d'une hauteur maximale de 2m.

Des murs ou murets pourront être réalisés pour marquer les entrées et accès.

En limite des zones résidentielles ou urbaines UH et UA, les clôtures seront constituées de haies plantées d'essences locales doublées de grillages verts ou discrets, rigides d'une hauteur minimale de 2m ou de murs pleins enduits d'une hauteur minimale de 2m.

5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

REGLEMENT

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

6. LOCAUX OU LIEUX DE STOCKAGE DES DECHETS

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

ARTICLE UI 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation ou d'aménagement de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Les places ont des dimensions minimales de :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m

NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
2 places /logement
- *Pour les établissements commerciaux :*
1 place /40 m² de surface de plancher.
- *Pour les établissements artisanaux, bureaux et services :*
1 place /50 m² de surface de plancher.
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Il doit en outre être réservé des emplacements pour le stationnement des deux-roues, d'au moins 6 m².

MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche entamée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans un volume de construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation

publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

ARTICLE UI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement doivent être traités en priorité. Les surfaces d'espaces verts présentant une largeur inférieure à 1m ne sont pas comptabilisées dans le calcul.

Ils seront traités simplement en larges zones afin, d'éviter des surfaces résiduelles de plantations, d'entretien difficile.

La totalité des espaces non construits ou viabilisés sera traitée y compris les surfaces réservées à des extensions de bâtiment ou de voiries.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en espèce.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Les aires de stationnement nouvellement aménagées devront être plantées et végétalisées.

Les dépôts de toute nature et l'entrepôt de matériaux à l'air libre devront être masqués par des plantations et haies à feuillage persistant.

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 1.

Il n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur.

Par ailleurs, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

ARTICLE UI 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

Z O N E U L e t U L *

CARACTERE ET

DESTINATION

DE LA ZONE

Cette zone regroupe les constructions et les secteurs à usage d'équipement public et collectif, à vocation sportive, sociale, culturelle et culturelle, de locaux municipaux et les aménagements de loisirs.

L'objectif du règlement est de constituer des zones d'équipements collectifs, en leur donnant les moyens règlementaires de conforter leur présence dans la commune et de répondre aux attentes et aux besoins de la population.

La zone UL est une zone réservée plus spécifique à l'accueil de gens du Voyage (caravanes et/ou habitat adapté)*

RAPPELS

GENERAUX

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 Décembre 2007, prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2007 prise en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.

- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales du présent règlement.

- Les divisions sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 Septembre 2012.

ARTICLE UL 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits en UL et UL*

- Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles.
- Les constructions ou installations à usage d'activités industrielles, ou d'entrepôts.
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les constructions à usage d'habitation, ou d'hébergement en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article UL2.
- Les constructions à usage de bureaux, services, d'artisanat et de commerces.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site, de ferrailles et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.
- Les carrières.
- Les décharges.
- La reconstruction à l'identique non conforme aux dispositions générales du présent règlement.
- **Sauf autorisation expresse préalable**, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.
- **Dans la zone UL uniquement**, les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UL1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches patrimoine figurant en pièce n°5b.
- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition :
 - en UL, qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux autorisés,
 - en UL*, qu'elles soient réalisées sous forme de logements adaptés pour l'accueil de Gens du Voyage en voie de sédentarisation.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.
- Dans le secteur UL*, sont de plus admis le stationnement de caravanes de courte durée.

ARTICLE UL 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
Leur largeur est fixée à un minimum de 3,50m.

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.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les dispositions du règlement d'assainissement devront être strictement respectées.
- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement adéquat avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Les dispositions permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont fortement conseillées.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha. De plus, ces rejets devront être conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.
- Toute nouvelle surface aménagée de plus de 5000m² fera l'objet d'une rétention conforme aux dispositions de la Loi sur l'Eau. Elle doit être en outre équipée d'un déboureur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales ne doivent pas excéder 1 l/s/ha. Ils seront en outre conformes aux normes de la classe 1B des eaux superficielles.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et

REGLEMENT

d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

- Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications / télévision (câble)

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions et les extensions seront implantées à au moins 3 m par rapport à l'alignement des voies (privées ou publiques).

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limites séparatives soit en retrait des limites séparatives avec un minimum fixé à 3 m.

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul d'au moins 3m.

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTE

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NON REGLEMENTE

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Conformément aux articles R111-21 et R111-2 du code de l'urbanisme, les constructions autorisées devront s'intégrer dans le paysage urbain de Marolles-en-Hurepoix et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

LES ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5.7° DU C.U. ***(éléments de patrimoine identifiés au document graphique)***

Tous les travaux réalisés sur des éléments recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur. Ils devront notamment tenir compte des fiches patrimoine figurant en pièce n°5b.

ARTICLE UL 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération d'extension, de transformation ou d'aménagement de locaux, et dépassant les surfaces (S) fixées dans le présent article, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, les dimensions minimales ci-après sont prescrites pour les véhicules légers :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m

Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dans le cas constructions à usage d'habitation autorisées, il sera exigé 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée appliqué par logement.

ARTICLE UL 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Si des arbres doivent être supprimés, ils devront être remplacés par un nombre équivalent de sujets nouveaux.

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NON REGLEMENTE

ARTICLE UL 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur.

Par ailleurs, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),

- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

ARTICLE UL 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser « AU » englobent un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation.

Les voies et réseaux publics existant à la périphérie immédiate ont une capacité insuffisante pour desservir les futures occupations du sol.

Z O N E A U

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones d'urbanisation future constituant des réserves foncières à vocation mixte pour l'avenir. Elles concernent deux secteurs en limite Est des voies ferrées, l'un au Nord de la RD26 et l'autre au Sud.

Ils sont actuellement constitués de terrains sous-occupés dont le caractère n'est pas défini. Toutefois, leur situation stratégique autour de la gare et à proximité du village en font des secteurs à enjeux importants intégrés dans la réflexion autour du pôle multi-modal de la Gare de Marolles en Hurepoix.

DESTINATION DE LA ZONE

Ces deux secteurs sont intégrés dans le périmètre d'études menées par la Communauté de Communes de l'Arpajonnais et la commune, autour du secteur de la Gare. Ils sont donc concernés par une servitude établie au titre de l'article L123.2a du Code de l'urbanisme, pour une durée maximale de 5 ans.

Leur ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée par :

- *les conclusions de la réflexion sur le secteur Gare de Marolles, menée par la CCA et la commune ;*
- *une procédure adaptée de modification ou de révision du PLU, permettant de définir les règles de constructions et d'urbanisation adaptées qui découleront de ces conclusions.*

RAPPELS GENERAUX

▪ *L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.*

▪ *Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

▪ *Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu de la délibération du Conseil municipal du 6 décembre 2012 prise en application des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.*

▪ *Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.*

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS

Toute construction nouvelle susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone et non mentionnée à l'article AU 2 sur le secteur concerné.

Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISEES les occupations du sol non interdites à l'article AU1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches patrimoine figurant en pièce n°5b.
- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

2 - Sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone :

- Les équipements et ouvrages techniques publics ou liés à un service public, à la sécurité, à la distribution d'énergie, etc.
- les aménagements de voies et circulations diverses.

3 - Dans le périmètre de servitude identifié au titre de l'article L123.2a du CU aux documents graphiques :

Pendant un délai maximal de 5 ans à compter de l'opposabilité du présent PLU, sont admis dans la limite de 10 m² de surface de plancher globale par unité foncière, les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection et/ou l'extension des constructions existantes sur les deux sites.

4 - Après révision, modification ou adaptation du présent PLU

Toute autre construction dont les règles des articles 3 à 16 seront définies dans le cadre de cette procédure ultérieure.

ARTICLE AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

ARTICLE AU4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute installation ou extension qui requière une alimentation en eau potable est autorisée si elle peut être raccordée au réseau public d'eau potable existant. Ce raccordement sera réalisé aux frais du pétitionnaire.

2. Assainissement

Les installations ou extensions autorisées devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur, figurant en pièce 7 du PLU.

3. Réseaux divers

Les installations ou extensions autorisées devront réaliser les ouvrages conformément à la réglementation en vigueur et à leurs frais jusqu'au raccordement sur le réseau public.

ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les installations et extensions autorisées seront implantées à au moins 5 m de l'alignement des voies (privées ou publiques).

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques publics ou liés à un service public, à la sécurité, à la distribution d'énergie, et aux aménagements de voies et circulations diverses.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les installations et extensions autorisées seront implantées à au moins 5 m des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques publics ou liés à un service public, à la sécurité, à la distribution d'énergie, et aux aménagements de voies et circulations diverses.

ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Sans objet et non réglementé

LES ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5.7° DU C.U. (*éléments de patrimoine identifiés au document graphique*)

Tous les travaux réalisés sur des éléments recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur. Ils devront notamment tenir compte des fiches patrimoine figurant en pièce n°5b.

ARTICLE AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

Z O N E A U G

CARACTERE DE LA ZONE	<p>Situé sur la route de Saint-Vrain au sud-est du Bourg de Marolles, il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation résidentielle mixte.</p>
DESTINATION DE LA ZONE	<p>L'urbanisation et l'aménagement de ce secteur doivent permettre de valoriser l'entrée de ville dans le cadre d'un aménagement d'ensemble prévoyant :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ la sécurisation routière de l'entrée de ville▪ la réalisation d'un habitat diversifié et dont les franges urbaines seront traitées avec qualité (plantations, harmonie de clôtures, etc.) pour assurer la transition vers les espaces agricoles alentours.▪ la création de liaison douce vers le collège <p>Cette zone fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, figurant en pièce n°3 du PLU – « Secteur AUG- entrée de ville depuis Saint Vrain »</p>
RAPPELS GENERAUX	<p>- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 Décembre 2007, prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.</p> <p>- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2007 prise en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.</p> <p>- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.</p>

ARTICLE AUG 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

- Les constructions et installations à usage artisanal.
- Les constructions et installations à usage industriel.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les constructions et installations à usage forestier.
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier.
- Les entrepôts.
- Les constructions et installations à usage de commerces.
- Les affouillements et les exhaussements du sol d'une surface supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres sauf s'ils sont liés aux constructions et installations autorisées.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.

ARTICLE AUG 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

1. **Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**
 - **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
2. **Sous réserve d'un aménagement cohérent, d'ensemble portant sur au moins 75% de l'ensemble de la zone et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU :**
 - **les autres occupations du sol non interdites à l'article AUG1**

ARTICLE AUG 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

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

Leur largeur est fixée à un minimum de 3,50m.

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.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

REGLEMENT

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure ou égale à 50m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers (hors véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles « principales » identifiées en pièce n°3 – Orientations d'aménagement et de Programmation

Elles auront une emprise minimale de 8 m, incluant la chaussée et le(s) trottoir(s).

Les voies nouvelles « secondaires » identifiées en pièce n°3 – Orientations d'aménagement et de Programmation

Elles doivent avoir une largeur minimale de :

- 3,50 m si elles desservent au plus 5 logements,
- 5m si elles desservent 6 logements et plus.

ARTICLE AUG 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les dispositions du règlement d'assainissement devront être strictement respectées.
- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement adéquat avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Les dispositions permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont fortement conseillées.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha. De plus, ces rejets devront être conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.
- Toute nouvelle surface aménagée de plus de 5000m² fera l'objet d'une rétention conforme aux dispositions de la Loi sur l'Eau. Elle doit être en outre équipée d'un déboureur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales ne doivent pas excéder 1 l/s/ha. Ils seront en outre conformes aux normes de la classe 1B des eaux superficielles.
Les systèmes de rétention seront enterrés ou sous la forme de bassins avec des traitements paysagers.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications / télévision (câble)

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité par des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE AUG 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

ARTICLE AUG 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL

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

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les marquises pourront être implantés dans la marge de recul.

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public, et sous les voies privées existantes et à créer.

3. REGLE GENERALE

Sauf dispositions contraires énoncées dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU), les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement
- Soit avec un recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies.

Ces règles s'appliquent :

- par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette globale d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division,
- par rapport aux limites de chaque lot issu d'un permis d'aménager.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies, les constructions sont soumises à la règle générale sur au moins l'une de ces voies. La limite avec les autres voies pourra alors être considérée comme une limite séparative pour laquelle s'appliquera l'article 7.
- Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.
- Le long de la RD8, les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher ne pourront pas être implantés à moins de 5 m de l'alignement de la voie.

ARTICLE AUG 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION

Les constructions pourront être implantées en limite séparative, ou en retrait :

- d'au moins 3 m lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes ainsi que pour les terrasses ne créant pas de vues directes
- d'au moins 8 m dans le cas contraire.

Ces règles s'appliquent :

- par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette global d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division,
- par rapport aux limites de chaque lot issu d'un permis d'aménager.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limite séparative ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur, côté limite séparative n'excède pas 6 m et que leur hauteur totale n'excède pas 4 m pour les toits à pente et 3 m pour les toits terrasses, et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §2.
- Les piscines et leurs locaux techniques seront implantés à au moins 5 m des limites séparatives.
- Les terrasses créant une vue directe situées à moins de 8 m des limites séparatives doivent être dotées de pare-vues.

ARTICLE AUG 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. REGLE GENERALE :

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, un recul :

- d'au moins 12 m si les deux façades comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,
- d'au moins 6m si l'une des façades comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,
- non réglementé si aucune des façades ne comportent d'ouvertures créant des vues directes

Ces règles s'appliquent :

- sur le terrain d'assiette global d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division,
- sur chaque lot issu d'un permis d'aménager.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- lorsqu'il s'agit de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, dont la hauteur totale n'excède pas 4 m pour les toits à pentes et 3 m pour les toits terrasses.

ARTICLE AUG9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLE GENERALE

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière.
- L'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 8% de l'unité foncière.

Ces règles s'appliquent :

- sur le terrain d'assiette global d'une opération groupée ou d'un permis de construire valant division,
- sur chaque lot issu d'un permis d'aménager.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions ne sont pas assujetties à la règle générale :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE AUG 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLE GENERALE

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Dans une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement de la RD8 :

- la hauteur totale des constructions principales mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 11 mètres au droit de la construction.
- Toutefois, afin d'assurer une transition avec l'environnement bâti existant, conformément aux O.A.P., cette hauteur est limitée à 10 m sur les constructions situées sur des terrains ayant une limite commune avec les zones UG et UH limitrophes.

Au-delà de la bande de 15 m comptée à partir de l'alignement de la RD8 :

- la hauteur totale mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne doit pas excéder 10 mètres au droit de la construction.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES

Leur hauteur maximale ne pourra excéder 4 m pour les toits à pentes et 3 m pour les toits terrasses.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE AUG 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GENERALITES

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

2. LES TOITURES

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

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

- **Pour les toitures à pentes**, elles seront comprises entre 35 et 55°. Les matériaux doivent présenter un des aspects suivants : tuile plate, ardoise, produits verriers, bois. Les toitures peuvent également être végétalisées.

Sont déconseillés les autres tuiles, les plaques ondulées métalliques ou en PVC sur toutes les constructions et les shingles à l'exception des annexes de moins de 20 m² de surface de plancher.

Des pentes de toits plus faibles peuvent autorisées pour les vérandas, les auvents et bûchers, les aménagements de places de stationnements couvertes et sur des parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise.

- **Pour les toitures terrasses** : elles sont autorisées sur des constructions dans l'un des cas suivants :

- sur les bâtiments publics, ou privés d'intérêt collectif ;
- sur des constructions respectant les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur ;
- ou si elles sont végétalisées.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

3. LES FAÇADES

- Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

- De plus, pour les constructions principales, sont interdits les matériaux pour constructions précaires (de types ou assimilés à des aspects « tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte », etc.)

- Dans le cas de façades d'aspect pierre, elles devront présenter un rejointoiement ou un beurrage à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre.

4. LES CLÔTURES

Conformément aux principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU), les clôtures seront constituées :

- **sur les limites en contact avec les zones agricoles ou naturelles (limites Sud et Est) :**
Les clôtures seront constituées de haies plantées d'essences locales aux tailles et temps de floraison variées, pouvant être doublées de grillages.
- **sur les limites le long de la RD8 et du futur giratoire (au centre) :**
Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits sur les deux faces.
 - soit d'un muret réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits sur les deux faces, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'une barrière ajourée.
La partie supérieure pourra être occultée. Toutefois, l'emploi de matériaux tels que tôles ondulées, canisses, brandes de bruyère ou assimilés est interdit.
- **En contact avec les quartiers ou constructions limitrophes (au nord) :**
Les clôtures seront constituées :
 - soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m. Il devra être réalisé en aspect de pierres apparentes ou en matériaux enduits sur les deux faces.
 - soit d'un muret réalisé en pierres apparentes ou matériaux destinés à être enduits sur les deux faces, éventuellement surmonté d'une grille, d'un grillage, d'un treillage ou d'une barrière ajourée.
 - soit de haies plantées d'essences locales aux tailles et temps de floraison variées, pouvant être doublées de grillages

L'emploi de matériaux d'aspect tôles ondulées ou plaques béton est interdit.

5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

6. LIEUX ET LOCAUX DE STOCKAGE DES DECHETS

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

ARTICLE AUG 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation ou d'aménagement de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

SURFACE DE STATIONNEMENT

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Les places ont des dimensions minimales de :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m

NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher par logement, avec un minimum de 1 place et un maximum de 3 places par logement
 - 1 place visiteur pour 5 logements, réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissement, copropriété, permis groupé, permis d'aménager...)
 - Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'1 place par logement.
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation de plus de 3 logements, il doit en outre être créé un local pour les deux-roues, poussettes, conforme à la réglementation en vigueur.

MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche entamée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

REGLEMENT

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans un volume de construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

ARTICLE AUG 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

▪ **Le traitement des franges urbaines**

Pour les projets situés sur des terrains en limite de zones naturelles ou agricoles, l'aménagement d'éléments paysagers et la plantation d'essences locales est obligatoire.

Le traitement des abords de la RD8 et des limites de l'opération sera conforme aux principes des OAP (pièce n°3 du PLU).

▪ **Plantations**

Le nombre de plantations isolées ne peut être inférieur à un arbre de haute tige par 200 m² de terrain libre. Les aires de stationnement doivent être plantées. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols elles devront être réalisées en espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement non couvertes de plus de 10 emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 150 m² de surfaces de stationnement et entourées de haies.

▪ **Les espaces libres non imperméabilisés**

La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 35% de l'unité foncière.

Entrent dans le calcul de cette surface non imperméabilisée :

- *Les cheminements piétons, allées et terrasses traités en surfaces perméables*
- *Les aires de jeux,*
- *Les toitures végétalisées et les espaces végétalisés sur dalles*
- *Les espaces de pleine terre*
- *Les aires de stationnement extérieures non couvertes traitées en revêtement perméables (ever-green, stabilisé, etc.)*

Toutefois, un coefficient prenant en compte les propriétés infiltrantes et la qualité environnementale de ces espaces est appliqué dans le calcul des surfaces non imperméabilisées :

- *Coefficient 1 : espaces plantés en pleine terre, aires de jeux*
- *Coefficient 0,5 : cheminements piétonniers, allées et terrasses traités en surfaces perméables, toitures végétalisées, espaces végétalisés sur dalle, espaces de stationnement traités en surfaces perméables.*

ARTICLE AUG 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,40.

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux ayant pour objet un changement de destination sans création de surface de plancher

ARTICLE AUG 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur.

Par ailleurs, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

ARTICLE AUG 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de réseau, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dès leur réalisation.

ZONES AUla et AUlb

CARACTERE DE LA ZONE

Ces deux zones correspondent aux secteurs à vocation d'activités situés :

- AUla, au Nord de la commune et de la RD19 en extension des zones UI de Bretigny-sur-Orge
- AUlb, au sud, en extension de la zone d'activités existante.

Elles sont destinées à recevoir des activités économiques à caractère industriel, artisanal, hôtelier, tertiaire-bureaux, commercial et de services, qui occupent des surfaces importantes et qui ne sont pas compatibles avec des zones à vocation principales d'habitat.

La zone AUla est concernée par l'article L111.1.4 du CU et fait donc l'objet de prescriptions d'insertion paysagères, architecturales et urbaines spécifiques.

RAPPELS GENERAUX

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 Décembre 2007, prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2007 prise en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.

ARTICLE AUJ A ET B 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- Toutes constructions et installations à usage agricole, forestier,
- Les habitations en dehors de celles autorisées à l'article 2,
- les dépôts de toute nature à l'air libre, pouvant générer des risques ou des nuisances pour le voisinage et l'environnement,
- l'entrepôt de matériaux à l'air libre pouvant porter atteinte à la qualité des lieux,
- les carrières et extraction de matériaux,
- Les affouillements et les exhaussements du sol d'une surface supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres sauf lorsqu'ils sont liés à des aménagements ou constructions et installations autorisées,
- les campings, caravanings, les installations légères et constructions temporaires, le stationnement de caravanes.

ARTICLE AUJ A ET B 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article AUJ a et b 1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Sensibilité des sols aux remontées de nappes ou aux risques de faible infiltration**
La nappe phréatique étant à faible profondeur, la réalisation de sous-sol est fortement déconseillée. Dans le cas de réalisation de sous-sol, toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre par le pétitionnaire.

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la maintenance fréquente des installations autorisées.
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) si elles sont conformes à la réglementation en vigueur.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUJ A ET B 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Leur largeur est fixée à un minimum de 3,50m.

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.

La localisation et le nombre des accès des véhicules devront tenir compte de la sécurité, de l'emplacement des stationnements existants sur la voie, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

En AUIa, aucun accès direct aux activités ne pourra être réalisé depuis la RD19.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

Les voies nouvelles devront avoir une largeur d'au moins 10 m avec une chaussée d'au moins 7 m de largeur. Les voies en impasse, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUI A ET B 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les dispositions du règlement d'assainissement devront être strictement respectées.
- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement adéquat avant leur rejet dans le réseau.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

Eaux pluviales

- Les dispositions permettant le stockage et la réutilisation de l'eau à la parcelle sont fortement conseillées.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1 l/s/ha. De plus, ces rejets devront être conformes aux normes de la classe 1-B des eaux superficielles.
- Toute nouvelle surface aménagée de plus de 5000m² fera l'objet d'une rétention conforme aux dispositions de la Loi sur l'Eau. Elle doit être en outre équipée d'un déboureur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales. Les rejets d'eaux pluviales ne doivent pas excéder 1 l/s/ha. Ils seront en outre conformes aux normes de la classe 1B des eaux superficielles.
Les systèmes de rétention seront enterrés ou sous la forme de bassins avec des traitements paysagers.
- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS

Electricité et gaz

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications / télévision (câble)

- Tout raccordement d'une installation sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou en cas d'impossibilité par des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE AUI A ET B 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

ARTICLE AUI A ET B 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne pourra être réalisée dans les zones non aedificandi identifiées aux documents graphiques.

En zone AUIa, le long de la RD 19 :

- dans une bande d'au moins 20 m du bord extérieur de l'emprise départementale de la RD19, toute construction et aménagement de voirie automobile ou de stationnements est interdite.
- dans une bande d'au moins 10 mètres comptée à partir de la bande de 20 m définie à l'alinéa précédent, toute construction est interdite. En revanche, les aménagements de voirie automobile ou de stationnements et locaux technique sont admis dans le respect des dispositions paysagères émises à l'article 13.

Dans les zones AUIa et AUIb, le long des autres voies (privées ou publiques),

- Les constructions seront implantées à au moins 6 m de l'alignement des autres voies.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à partir de l'alignement si les conditions techniques le justifient, sinon elles seront implantées à au moins 6 m de l'alignement.

ARTICLE AUI A ET B 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives en respectant un minimum de 5m.

Aucune construction ou installation ne pourra être implantée dans les zones non aedificandi identifiées aux documents graphiques.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à au moins 3 des limites séparatives.

ARTICLE AUI A ET B 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

REGLE GENERALE

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une marge de recul au moins égale à 8m si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures, 6m si les façades ne comportent pas d'ouverture.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- lorsqu'il s'agit de locaux de stockages des déchets.

ARTICLE AUJ A ET B 9 : EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTE

ARTICLE AUJ A ET B 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE

La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis la cote du domaine public au droit de la construction (trottoir ou chaussée) jusqu'en tout point du faitage du toit ou de l'acrotère.

La hauteur maximale (sommet d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures en toitures exclus) admise pour les constructions est de 10 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.
- lorsqu'il s'agit d'installations techniques spécifiques de grande hauteur (grues, etc.) nécessaires à l'exercice et au fonctionnement des activités existantes en zone UI, à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

ARTICLE AUJ A ET B 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1. GENERALITES

Par leur architecture, les matériaux employés, les teintes et les couleurs, les constructions doivent être intégrées dans le paysage dans lequel elles sont situées.

L'ensemble d'une même construction (façades et toitures, notamment latérales et arrières) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Les équipements annexes seront de préférence intégrés aux bâtiments ou à défaut traités en harmonie d'aspect avec les constructions principales

Les aires de stockage des ordures et déchets seront dimensionnées et conçues pour répondre à la réglementation en vigueur. Elles seront localisées en façades latérales et/ou arrières des bâtiments. Si elles ne sont pas réalisées dans un local fermé ou un emplacement ceint de murs sur au moins 3 côtés, elles seront entourées par des haies ou des masses végétales.

2. ASPECTS EXTERIEURS ET NATURE DES MATERIAUX

Il sera recherché une harmonie dans le traitement architectural des différentes constructions. On veillera notamment à éviter des disparités trop importantes sur les gabarits, les volumes, les choix de teintes et types de matériaux, etc. Ainsi, les différentes constructions devront présenter :

REGLEMENT

- **des formes architecturales et volumes simples.** Les volumes avec toits terrasses traduisent le mieux la simplicité des lignes et formes architecturales ; ils seront donc à privilégier. Dans ce cas, le traitement et les ouvrages de finition des acrotères devront être particulièrement soignés avec par exemple, la réalisation de modénatures de finition simples, d'auvents, etc.
- **une limitation des teintes choisies :** la teinte dominante des façades (hors vitrage ou ouvertures) sera choisie parmi les gammes de gris, de blancs et de beiges ou parmi des teintes naturelles, neutres et/ou sombres. D'autres teintes, participant à l'identité de l'entreprise, pourront être utilisées avec parcimonie, pour ne pas excéder plus de 30% de la façade (hors vitrage et ouvertures).
- **une limitation des matériaux utilisés :** les façades devront être réalisées avec un nombre limité de matériaux. Le matériau dominant devra couvrir au moins 60% de la façade (hors ouvertures ou vitrage). L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton...), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont interdits.

3. TOITURES

Les toitures seront réalisées soit avec des volumes à pente, soit en toiture terrasse faisant l'objet d'un traitement de qualité. Sur des constructions importantes, les volumes avec toits terrasses traduisent le mieux la simplicité des lignes et formes architecturales ; ils seront donc à privilégier.

Les édifices techniques situés sur les toitures tels que la ventilation mécanique contrôlée, la climatisation, les ventilations diverses... seront obligatoirement camouflés par un habillage en harmonie avec les façades. Les matériaux de couverture devront être de teintes sombres.

4. CLOTURES

Les matériaux occultants dont l'aspect est similaire à des panneaux-plaques béton ou tôles ondulées seront interdits sur toute clôture. Les clôtures de couleurs blanche ou vive sont prosrites.

En AUIa :

La perception des clôtures doit être effacée au profit des éléments végétaux et paysagers. Ainsi, les clôtures seront constituées de haies plantées d'essences locales, éventuellement doublées de grillages verts ou discrets, rigide d'une hauteur maximale de 2m.

Des murs ou murets pourront être réalisés pour marquer les entrées et accès.

En AUIb, en limite des zones résidentielles ou urbaines UH, les clôtures seront constituées de haies plantées d'essences locales éventuellement doublées de grillages verts ou discrets, rigide d'une hauteur maximale de 2m ou de murs pleins enduits d'une hauteur maximale de 2m.

5. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

6. LOCAUX OU LIEUX DE STOCKAGE DES DECHETS

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

ARTICLE AUI A ET B 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation ou d'aménagement de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Les places ont des dimensions minimales de :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m

NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES :

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
2 places /logement
- *Pour les établissements commerciaux :*
1 place /40 m² de surface de plancher.
- *Pour les établissements artisanaux, bureaux et services :*
1 place /50 m² de surface de plancher.
- *Autres occupations du sol :* le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Il doit en outre être réservé des emplacements pour le stationnement des deux-roues, d'au moins 6 m².

MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Aucune aire de stationnement ne pourra être réalisée dans les zones non aedificandi identifiées aux documents graphiques.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche entamée est due.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues plus haut est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Lorsque le nombre de places de stationnement nécessaire est supérieur à 10, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans un volume de construction, ou en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

ARTICLE AUJ A ET B 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront être plantés.

REGLEMENT

Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement doivent être traités en priorité. Les surfaces d'espaces verts présentant une largeur inférieure à 1m ne sont pas comptabilisées dans le calcul.

Ils seront traités simplement en larges zones afin, d'éviter des surfaces résiduelles de plantations, d'entretien difficile.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre et en espèce.

Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

Les aires de stationnement nouvellement aménagées devront être plantées et végétalisées.

Les dépôts de toute nature et l'entrepôt de matériaux à l'air libre devront être masqués par des plantations et haies à feuillage persistant.

En zone AU1a

En bordure de la RD19,

- dans une bande d'au moins 20 m du bord extérieur de l'emprise départementale de la RD19, les espaces seront traités en espaces verts et plantés d'arbustes et d'arbres de haute tige
- dans une bande d'au moins 10 mètres comptée au-delà de la bande de 20 m définie à l'alinéa précédent, les aménagements de voirie automobile ou aires de stationnements admises seront plantées à raison d'un arbre de haute pour 150 m² de surfaces et soulignées de haies autour des aires de stationnements de plus de 20 places.

En zone AU1b

La zone non aedificandi identifiée aux documents graphiques doit constituer une zone tampon paysagère avec les zones résidentielles limitrophes. Elle devra recevoir un traitement paysager constitué d'une butte ou de merlons d'au moins 2 m de hauteur, plantés d'arbres et/ou d'arbustes à raison d'1 sujet/30 m² de surface de ZNA.

ARTICLE AUI A ET B 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 1.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUI A ET B 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Par ailleurs, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

ARTICLE AUI A ET B 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

Z O N E S A U I

<p>CARACTERE DE LA ZONE</p>	<p>Ces zones correspondent au secteur à vocation d'activités situé au Nord de la commune, inscrit de longue date dans les documents d'urbanisme et confirmé par les documents supra-communaux (SDRIF).</p> <p>Il s'agit de zones d'urbanisation future constituant des réserves foncières pour l'avenir. Elles concernent deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none">- le long des voies ferrées, à l'Ouest- au Nord du Bourg jusqu'à la RD 19 dans la continuité des zones de développement économique de Bretigny-sur-Orge. <p>Ils sont actuellement constitués de terrains sous-occupés ou voués à l'agriculture dont le caractère n'est pas défini. Toutefois, leur situation stratégique autour de la gare et à proximité d'infrastructures d'échanges en font des secteurs à enjeux importants intégrés dans la réflexion autour du pôle multi-modal de la Gare de Marolles en Hurepoix.</p>
<p>DESTINATION DE LA ZONE</p>	<p>Ces secteurs sont intégrés dans le périmètre d'études menées par la Communauté de Communes de l'Arpajonnais et la commune, autour du secteur de la Gare. Ils sont donc concernés par une servitude établie au titre de l'article L123.2a du Code de l'urbanisme, pour une durée maximale de 5 ans.</p> <p>Leur ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée par :</p> <ul style="list-style-type: none">- les conclusions de la réflexion sur le secteur Gare de Marolles, menée par la CCA et la commune ;- une procédure adaptée de modification ou de révision du PLU, permettant de définir les règles de constructions et d'urbanisation adaptées qui découleront de ces conclusions.
<p>RAPPELS GENERAUX</p>	<ul style="list-style-type: none">- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 Décembre 2007, prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2007 prise en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE AUI 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

Toute construction nouvelle susceptible de compromettre l'aménagement futur de la zone et non mentionnée à l'article AUI 2 sur le secteur concerné.

Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

SONT AUTORISEES les occupations du sol non interdites à l'article AUI1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

2 - Sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement futur de la zone :

- les équipements et ouvrages techniques publics ou liés à un service public, à la sécurité, à la distribution d'énergie, etc.
- les aménagements de voies et circulations diverses.

3 - Dans le périmètre de servitude identifié au titre de l'article L123.2a du CU aux documents graphiques :

Pendant un délai maximal de 5 ans à compter de l'opposabilité du présent PLU, sont admis dans la limite de 10 m² de surface de plancher globale par unité foncière, les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection et/ou l'extension des constructions existantes. Ces constructions et extensions doivent être à vocation d'activités industrielles, commerciales, artisanales, d'entrepôts ou de bureaux et services.

ARTICLE AUI 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- L'emprise des voies doit être de 10 m minimum
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger
- Les voies, d'une longueur supérieure ou égale à 50 m, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUI 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute installation ou extension qui requière une alimentation en eau potable est autorisée si elle peut être raccordée au réseau public d'eau potable existant. Ce raccordement sera réalisé aux frais du pétitionnaire.

2. Assainissement

Les installations ou extensions autorisées devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur, figurant en pièce 7 du PLU.

3. Réseaux divers

Les installations ou extensions autorisées devront réaliser les ouvrages conformément à la réglementation en vigueur et à leurs frais jusqu'au raccordement sur le réseau public.

ARTICLE AUI 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

ARTICLE AUI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à au moins 75 mètres du bord extérieur de l'emprise de la RD19.
Par rapport aux autres voies (privées ou publiques), toutes les constructions seront implantées à au moins 6 m de l'alignement des autres voies.

Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées à partir de l'alignement si les conditions techniques le justifient, sinon elles seront implantées à au moins 6 m de l'alignement.

ARTICLE AUI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toutes les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives en respectant un minimum de 5m.

ARTICLE AUI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NON REGLEMENTE

ARTICLE AUI 9 : EMPRISE AU SOL

NON REGLEMENTE

ARTICLE AUI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction admise est mesurée depuis la cote du domaine public au droit de la construction (trottoir ou chaussée) jusqu'en tout point du faitage du toit ou de l'acrotère.
La hauteur maximale admise pour les constructions est de 12 m.

ARTICLE AUI 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Conformément aux articles R111-21 et R111-2 du code de l'urbanisme, les constructions autorisées devront s'intégrer dans le paysage urbain de Marolles-en-Hurepoix et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain dans lequel elles se trouvent.

ARTICLE AUI 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation ou d'aménagement de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

SURFACE DE STATIONNEMENT

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

Les places ont des dimensions minimales de :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m

Des aires de stationnement nécessaires aux 2 roues doivent être également prévues

- Pour les constructions à usage de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place / 40 m² de surface de construction.

Toute tranche commencée est due.

- Pour les constructions à usage industriel :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 1 place / 100 m² de surface de construction.

Toute tranche commencée est due.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif / Autres :

Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE AUI 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement doivent être traités en priorité. Les surfaces d'espaces verts présentant une largeur inférieure à 1m ne sont pas comptabilisées dans le calcul.

ARTICLE AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE AUI 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction nouvelle devra respecter les normes et dispositions de la réglementation thermique en vigueur au jour du dépôt de la demande.

Par ailleurs, il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- de construction avec des matériaux économes ou renouvelables.

ARTICLE AUI 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET

AGRICOLES

Z O N E N

CARACTERE DE LA ZONE	<i>La zone N correspond aux ensembles boisés et paysagers de la commune et non constructibles, qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leur site et de leur intérêt esthétique et écologique.</i>
DESTINATION DE LA ZONE	<i>En zone N, toutes les constructions neuves sont interdites en dehors de celles liées aux exploitations forestières.</i>
RAPPELS GENERAUX	<ul style="list-style-type: none">- <i>L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 Décembre 2007, prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.</i>- <i>Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</i>- <i>Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2007 prise en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.</i>- <i>Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.</i>- <i>La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales du présent règlement.</i>- <i>Les divisions sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 Septembre 2012.</i>

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation du sol non prévus à l'article N2, sauf ceux liés à l'entretien ou à la gestion des bois, aux exploitations agricoles et forestières et ceux liés à l'entretien ou à la gestion des eaux.

Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS

- Le long des voies classées en axes bruyants (voir dispositions générales du présent règlement) une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

SONT ADMIS

- Les constructions et installations si elles sont liées à l'exploitation forestière ou agricole.
- La reconstruction à l'identique des constructions si elles ont été détruites après sinistre de moins de 10 ans (action involontaire de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement).
- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**
Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches patrimoine figurant en pièce n°5b.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou être alimentée par un captage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif), lorsqu'il existe. Les dispositions du règlement d'assainissement devront être strictement respectées.
- En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.
- L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

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

Les constructions devront être implantées en retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement des voies (privées ou publiques).

EXEMPTIONS

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées en retrait de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives.

EXEMPTIONS

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés en limite ou en retrait.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NON REGLEMENTE

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON REGLEMENTE

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- la hauteur totale des bâtiments agricoles ou forestiers mesurée du niveau naturel du sol, ne doit pas excéder 12 m au droit de la construction.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions autorisées devront s'intégrer dans le paysage de Marolles-en-Hurepoix et ne pas rompre l'unité et la cohérence environnementale dans lequel elles se trouvent.

LES ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5.7° DU C.U. (éléments de patrimoine identifiés au document graphique)

Tous les travaux réalisés sur des éléments recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur. Ils devront notamment tenir compte des fiches patrimoine figurant en pièce n°5b.

LES CLÔTURES :

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 m au-dessus du sol naturel existant avant travaux. Elles seront constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales.
- soit d'éléments d'aspect bois type paddock ou d'un modèle de type agricole

Sont interdits:

- Les murs pleins (sauf rénovation et entretien de murs anciens).
- l'emploi de matériaux d'aspect tôles ondulées, plaques béton et autres matériaux de récupération.

LOCAUX OU LIEUX DE STOCKAGE DES DECHETS

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

ARTICLE N 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération d'extension, de transformation ou d'aménagement de locaux, et dépassant les surfaces (S) fixées dans le présent article, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

SURFACE DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, les dimensions minimales ci-après sont prescrites pour les véhicules légers :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m

Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dans le cas des extensions limitées autorisées pour les bâtiments existants à usage d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.



REGLEMENT

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 des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus.

Cependant, et sous réserve de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme, le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

Z O N E N * e t N * l

CARACTERE DE LA ZONE	<p><i>Les zones N* sont des espaces paysagers et naturels, en partie boisés, qu'il convient de préserver.</i></p> <p><i>Elles concernent notamment le parc de Mont Midi, les abords sud de la Grande Rue (N*) et un secteur en limite de Guibeville (N*).</i></p>
DESTINATION DE LA ZONE	<p><i>Il s'agit de préserver la vocation paysagère et naturelle dominante.</i></p> <p><i>Toutefois, des aménagements et équipements publics (N* et N*l) ainsi que des constructions très limitées à usage d'habitation (N* uniquement) y sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte aux intérêts majeurs de protection paysagère et n'ait pas pour conséquence d'altérer l'environnement paysager et naturel de ces zones.</i></p>
RAPPELS GENERAUX	<ul style="list-style-type: none">- <i>L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 Décembre 2007, prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.</i>- <i>Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.</i>- <i>Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2007 prise en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.</i>- <i>Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.</i>- <i>La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales du présent règlement.</i>- <i>Les divisions sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 Septembre 2012.</i>

ARTICLE N° 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation du sol non prévus à l'article N°2.

Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N° 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.

SONT ADMIS sous réserve de ne porter atteinte à la qualité paysagère des lieux et de ne pas avoir pour conséquence une limitation importante du caractère naturel et paysager de la zone :

Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches patrimoine figurant en pièce n°5b.

En zone N* :

- Les équipements publics.
- Les constructions et installations si elles sont liées à l'exploitation forestière
- L'extension et les constructions dans les ensembles bâtis existants à usage d'habitation, dans la limite de 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.
- La reconstruction à l'identique des constructions si elles ont été détruites après sinistre de moins de 10 ans (action involontaire de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement).

En zone N*~~l~~ :

- Les équipements publics légers liés aux activités sportives, de détente et de plein air.

ARTICLE N° 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

ARTICLE N° 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou être alimentée par un captage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif), lorsqu'il existe. Les dispositions du règlement d'assainissement devront être strictement respectées.
- En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

REGLEMENT

- L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE N° 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

ARTICLE N° 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies (privées ou publiques).

EXEMPTIONS

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE N° 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites séparatives.

EXEMPTIONS

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs peuvent être implantés en limite ou en retrait.

ARTICLE N° 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

NON REGLEMENTE

ARTICLE N° 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NON REGLEMENTE

ARTICLE N° 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- la hauteur des extensions autorisées de bâtiments existants ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante.
- la hauteur totale des autres constructions autorisées mesurée du niveau naturel du sol, ne doit pas excéder 10 m au droit de la construction.

ARTICLE N° 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les adjonctions ou modifications sur les constructions existantes doivent être étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

LES ELEMENTS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L 123.1.5.7° DU C.U. (éléments de patrimoine identifiés au document graphique)

Tous les travaux réalisés sur des éléments recensés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme doivent être conçus, non seulement dans le respect des dispositions prévues ci-dessus, mais également dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur. Ils devront notamment tenir compte des fiches patrimoine figurant en pièce n°5b.

LES CLÔTURES

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 m au-dessus du sol naturel existant avant travaux. Elles seront constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales.
- soit d'éléments d'aspect bois type paddock ou d'un modèle de type agricole.

Sont interdits:

- Les murs pleins (sauf rénovation et entretien de murs anciens).
- l'emploi de matériaux d'aspect tôles ondulées, plaques bétons et autres matériaux de récupération.

LOCAUX OU LIEUX DE STOCKAGE DES DECHETS

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

ARTICLE N° 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération d'extension, de transformation ou d'aménagement de locaux, et dépassant les surfaces (S) fixées dans le présent article, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

SURFACE DE STATIONNEMENT

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, les dimensions minimales ci-après sont prescrites pour les véhicules légers :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m

Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination). Dans le cas des extensions limitées autorisées pour les bâtiments existants à usage d'habitation, il sera exigé une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE N° 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.



REGLEMENT

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 des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier. Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Espaces libres et plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Cependant, et sous réserve de l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme, le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

ARTICLE N° 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE N° 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE N° 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet

Z O N E A e t A *

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A regroupe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.

La zone A englobe les espaces agricoles bénéficiant d'une protection renforcée, pour leur intérêt remarquable dans les paysages (perspectives et vues à préserver).*

DESTINATION DE LA ZONE

L'objectif du règlement est de maintenir et de favoriser l'exercice et le développement de l'activité agricole.

RAPPELS GENERAUX

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 Décembre 2007, prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.*
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation en vertu des articles R 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2007 prise en vertu des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- Les coupes et abattages d'arbres peuvent être soumis à autorisation en vertu des articles L 130- 1 et R 130-1 et suivants.*
- La reconstruction à l'identique est soumise aux dispositions générales du présent règlement.*

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

En zone A

Sont interdits tous les modes d'occupation du sol, sauf ceux liés et nécessaires à l'exploitation agricole et ceux visés à l'article 2.

En zone A*

Toute construction est interdite.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zones A et A*

- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
- Les affouillements et exhaussements du sol conformément au R 421-19 et R 421-23 f du code de l'urbanisme et s'ils sont liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public (notamment ceux liés à l'aménagement de la RD19) ou aux constructions autorisées dans la zone.

En zone A, sont admises sous les conditions suivantes :

- Les constructions à usage agricole à condition qu'elles correspondent à une exploitation d'une SMI (Surface Minimum d'Installation) minimum.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être :
 - directement liées et nécessaires à l'utilisation, la surveillance et le fonctionnement des installations agricoles,
 - d'être situées à proximité des bâtiments agricoles.
- La reconstruction à l'identique des constructions si elles ont été détruites après sinistre de moins de 10 ans (action involontaire de l'article 7 des dispositions générales du présent règlement).
- La réalisation de constructions, d'ouvrages ou d'installations lorsqu'elles sont liées aux infrastructures routières ou à des ouvrages techniques liés à l'assainissement, la gestion de l'eau ou des déchets.

Dans le périmètre de servitude identifié au titre de l'article L123.2a du CU aux documents graphiques :

Pendant un délai maximal de 5 ans à compter de l'opposabilité du présent PLU, sont admises les installations ou constructions à usage agricole dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie, sans être inférieure à 3,50 m d'emprise.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie ; ils doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50,00 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou être alimentée par un captage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif), lorsqu'il existe. Les dispositions du règlement d'assainissement devront être strictement respectées.
- En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée. Dans ce cas, les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.
- L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être réalisées en souterrain.

EAUX RESIDUELLES AGRICOLES

Les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON REGLEMENTE

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées en retrait de 10 m minimum par rapport à l'alignement des voies (privées ou publiques).

EXEMPTIONS

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées en retrait de 10 m minimum par rapport aux limites séparatives.

EXEMPTIONS

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés en limite ou en retrait.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions devront être implantées à au moins 4 mètres les unes par rapport aux autres si les constructions ne comportent pas d'ouverture, portée à 8 m dans le cas contraire.

EXEMPTIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone A

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées sous conditions à l'article A2 :

L'emprise au sol est limitée à 200 m² par unité foncière.

Pour les constructions à usage agricoles autorisées sous conditions de l'article A2 :

Non réglementé.

Pour la reconstruction à l'identique, dans le respect des dispositions générales et des emprises existantes avant destruction.

Pour les autres constructions ou installations autorisées : Non réglementé

En zone A*

Sans objet

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone A

- la hauteur des constructions principales **à usage d'habitation** mesurée du niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement de sol, au faîtage en tout point du toit (hors cheminées) ne doit pas excéder 8,00 mètres au droit de la construction.
- la hauteur **des bâtiments agricoles ou forestiers** mesurée du niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement de sol, au faîtage en tout point du toit (hors cheminées) ne doit pas excéder 12 m au droit de la construction.

En zone A*

Sans objet

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conformément aux articles R111-21 et R111-2 du code de l'urbanisme, les constructions autorisées devront s'intégrer dans le paysage de Marolles-en-Hurepoix, s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

LES CLÔTURES

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 m au-dessus du sol naturel existant avant travaux. Elles seront constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie végétale d'essences locales.
- soit d'éléments d'aspect bois type paddock ou d'un modèle de type agricole.

Sont interdits:

- Les murs pleins (sauf rénovation et entretien de murs anciens).
- l'emploi de matériaux d'aspect tôles ondulées, plaques bétons et autres matériaux de récupération.

LOCAUX OU LIEUX DE STOCKAGE DES DECHETS

Les constructions devront prévoir un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

ARTICLE A 12 : OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération d'extension, de transformation ou d'aménagement de locaux, et dépassant les surfaces (S) fixées dans le présent article, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

SURFACE DE STATIONNEMENT

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement destinées aux Personnes à Mobilité Réduite, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, les dimensions minimales ci-après sont prescrites pour les véhicules légers :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 5 m

Les besoins de stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents graphiques par un quadrillage en traits épais et des cercles sont classés en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130.1 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 des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311.1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130.2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Espaces libres et plantations

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.
- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NON REGLEMENTE

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE V :

ANNEXES AU PRESENT

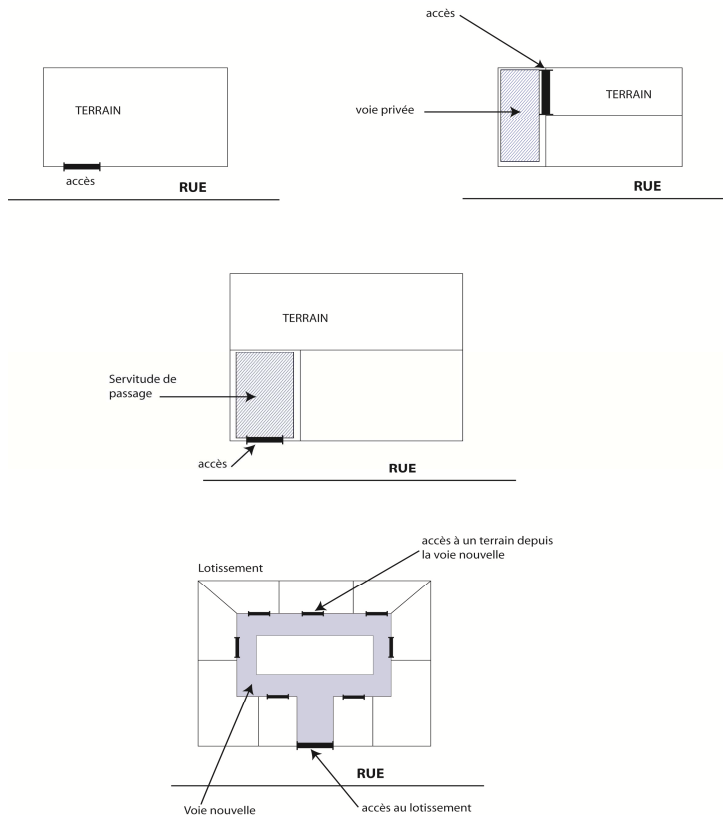
REGLEMENT

Annexe 1

LEXIQUE

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Acrotère :

Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation. La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Les activités agricoles, il s'agit :

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichage, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

ANNEXES

Le seuil d'activité :

Il est différent selon la nature de l'activité exercée.

L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : celle-ci doit être d'au moins une demi-superficie minimum d'installation (1/2 SMI). Cette SMI peut être différente selon les départements.

A défaut de superficie, l'importance de l'activité tient compte du temps de travail nécessaire à la conduite de l'entreprise : il est au minimum de 1 200 heures par an.

Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois ...).

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Coefficient d'occupation du sol :

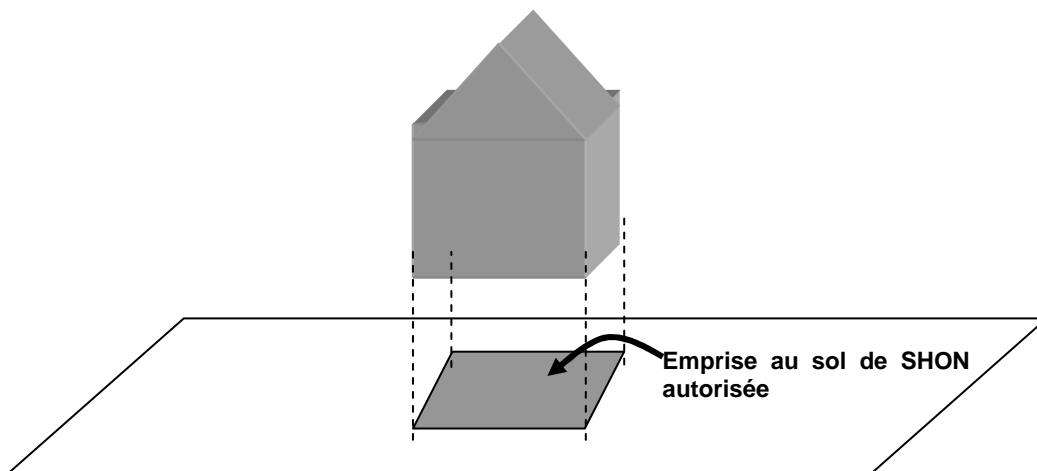
Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de terrain. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de surface de plancher pour chaque mètre carré de terrain.

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

C'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus . Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire, etc.

ANNEXES

Faitage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir hauteur de construction). Lorsque le toit est à une seule pente, on parle de faîte. Dans le présent règlement, le terme de faitage vaudra pour tous les cas de toitures.

Habitat collectif :

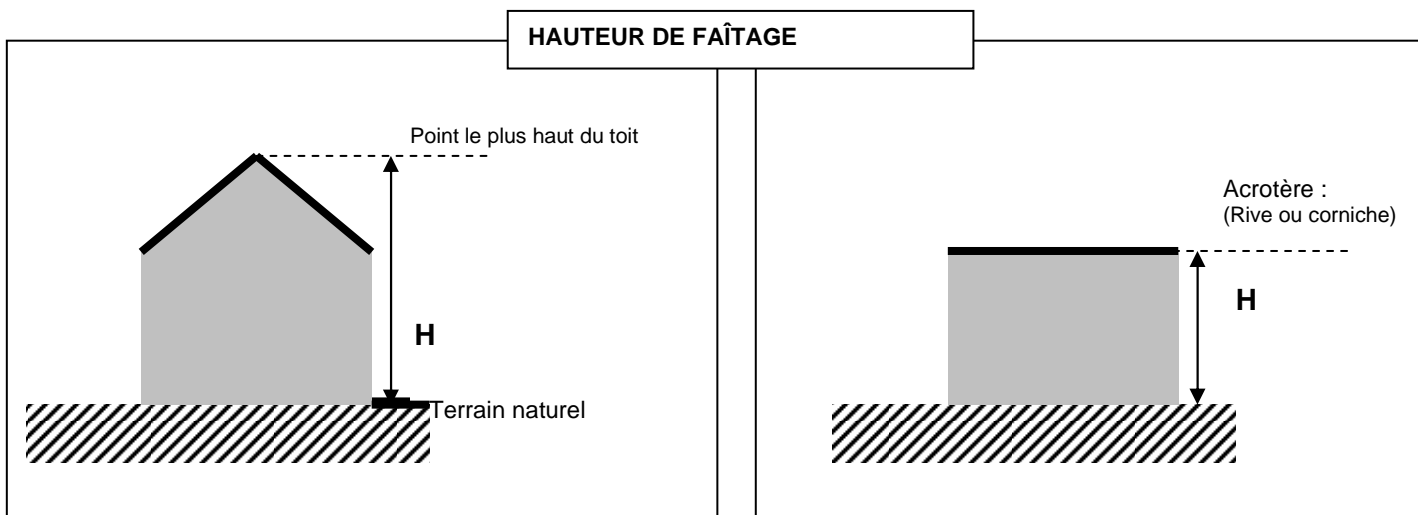
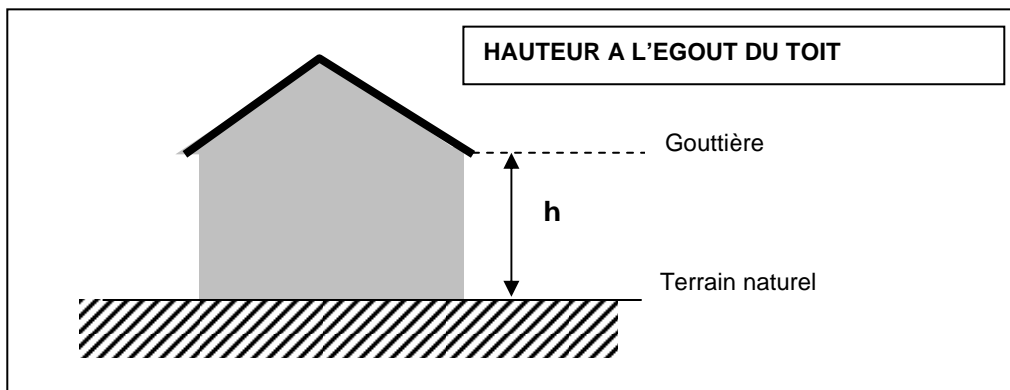
Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Habitat individuel :

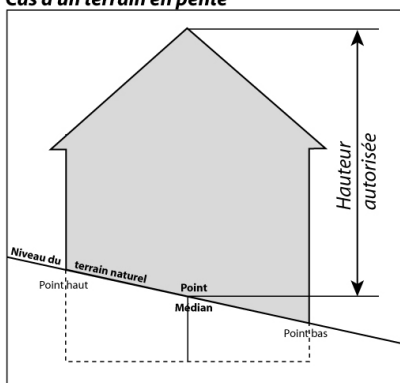
Un logement est dit « individuel » dès lors qu'il s'agit d'une construction qui ne comprend qu'un logement (maison). (Un logement est un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation).

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faitage ou à l'acrotère (sommets d'ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus). Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



Cas d'un terrain en pente



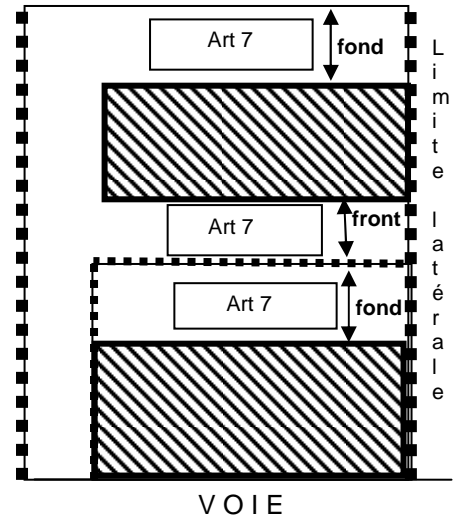
Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

ANNEXES

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux unités foncières.

Les limites de fond et de front s'entendent dans le cas notamment d'une division en drapeau (voir schéma).



Ouvertures créant des vues directes (au sens du présent règlement)

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit
- les ouvertures en sous-sol
- les portes d'entrée vitrées
- les portes de garage (sauf en sous-sol, situé sous le niveau du terrain naturel)

Ouvertures ne créant pas de vues directes

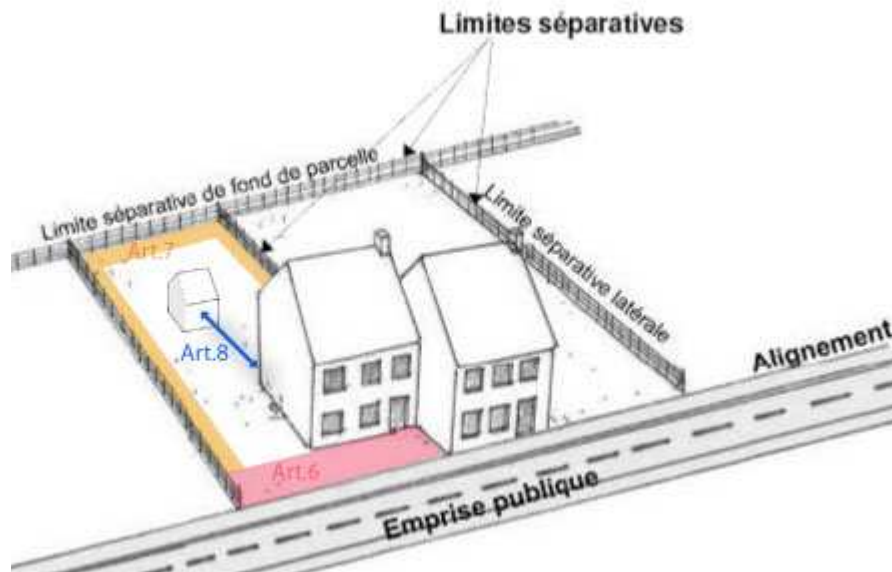
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,20 m au rez-de-chaussée
- les portes d'entrée pleines
- les châssis fixes et verre opaque
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel
- les portes de garage situées sous le niveau du terrain naturel

Pan de toiture :

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.



ANNEXES

Reconstruction après sinistre à l'identique :

Elle s'entend à l'identique si elle respecte les volumes, les prospects et les aspects existants, avant démolition ou destruction de moins de 10 ans.

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant.

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher :

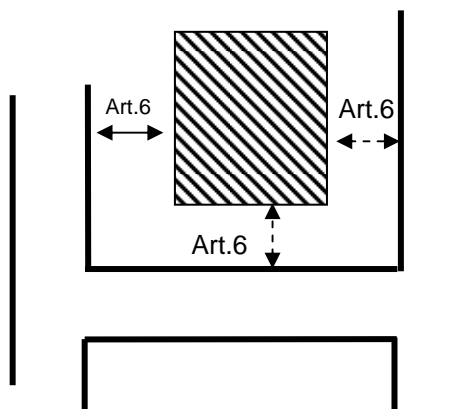
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain situé en bordure de plusieurs voies :

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'implantation réglementée de la construction par rapport à l'alignement tient compte de l'article 6 du règlement de la zone et s'applique par rapport à chacune des voies.

Cette règle s'applique également par rapport aux voies privées existantes ou projetées.



Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

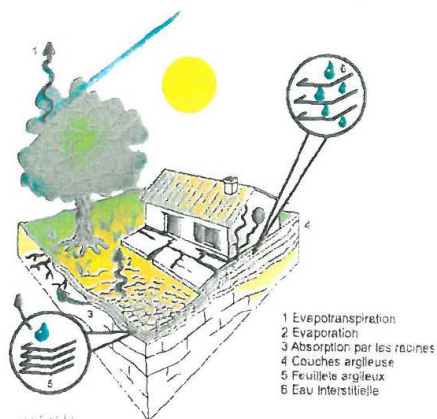
Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs lorsqu'ils existent.

Annexe 2

RECOMMANDATIONS EN ZONES SOUMISES A DES RISQUES DE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Un mécanisme bien connu des géotechniciens



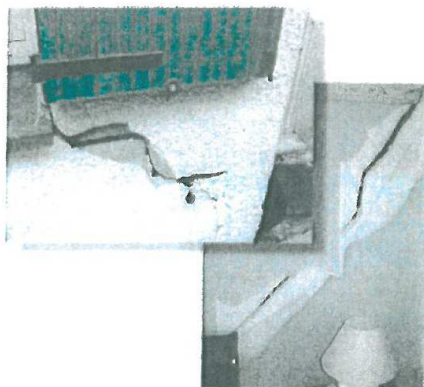
Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge : il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant de tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

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 de mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment

Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

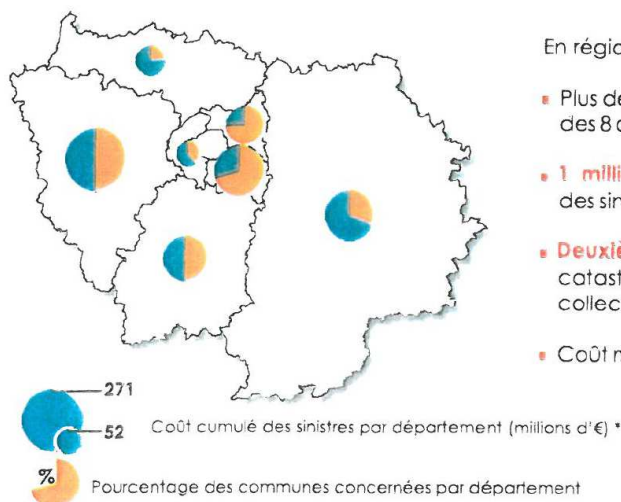
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

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



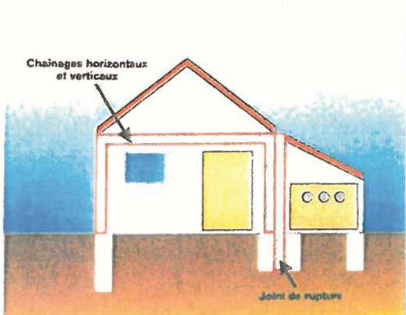
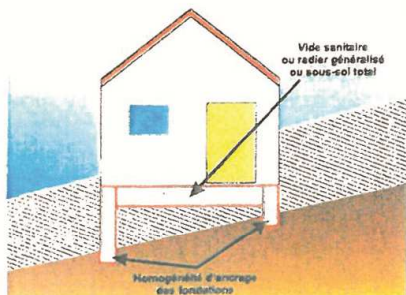
En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

- 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 CATNA

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.

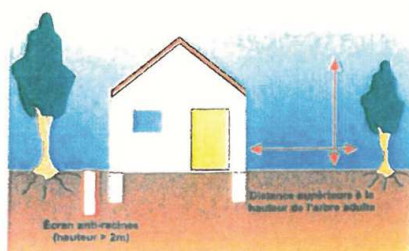
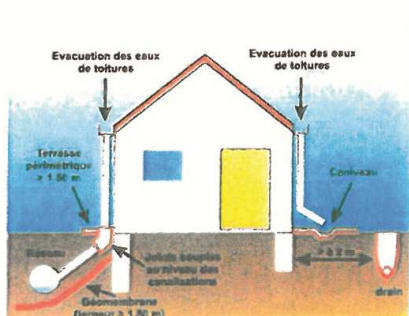
Réaliser des fondations appropriées

- 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) ;
- Eviter 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



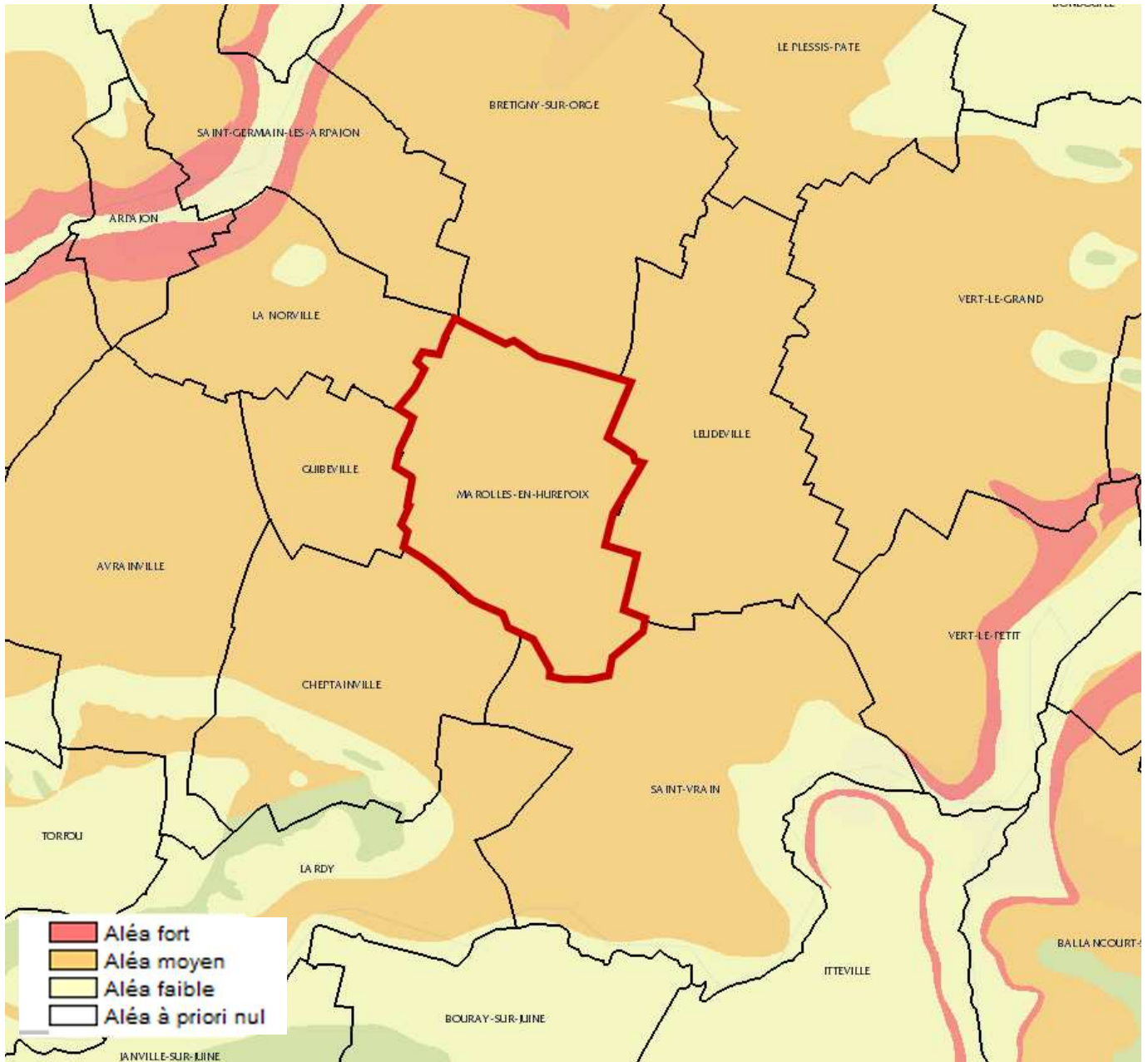
Eviter les variations localisées d'humidité

- 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

- Eviter 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.

Localisation des aléas sur Marolles en Hurepoix



Source : BRGM – Argiles - Fonds IGN 1/25000e

Annexe 3

RECOMMANDATIONS EN ZONES SENSIBLES A INONDABILITE

Certaines mesures de prévention sont à prendre selon la cote de référence, sous la responsabilité des maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre, en cas de constructions nouvelles ou travaux sur le bâti existant, en zone inondable.

- Les **sous-sols** seront à éviter.
- Les entrées des **parties partiellement enterrées** seront à une cote supérieure à celle de la crue centennale. En cas d'impossibilité technique avérée, des mesures compensatoires seront à mettre en place. L'évacuation des réseaux d'eaux usées et pluviales devra être munie de clapets anti-retour. Les réseaux d'assainissement nouvellement réalisés devront être étanches et munis de clapets anti-retour. Les tampons de visite seront verrouillés.
- Les **vides sanitaires** auront des ouvertures orientées dans le sens du courant pour faciliter l'évacuation des eaux.
- Les **fondations**, murs et parties de la structure situées au-dessous de la cote de référence, devront présenter une arase étanche sur leur partie supérieure. Les matériaux sensibles à la corrosion, devront être traités avec des produits hydrofuges et/ou anti-corrosifs.
- Les constructions seront fondées dans le sol de façon à résister à des **affouillements**, à des tassements ou à des érosions. Elles devront être capables de résister à la pression hydrostatique.
- Les **matériaux de second œuvre** (cloisons, menuiseries, portes...) et les revêtements (sols, murs...) situés au-dessous de la cote de référence, seront des matériaux insensibles à l'eau, ou traités.
- Les **réseaux extérieurs** d'eau, de gaz et d'électricité seront dotés d'un dispositif de mise hors service, ou bien réalisés entièrement au-dessus de la cote de référence.
- Les **équipements électriques** seront placés au-dessus de la cote de référence, à l'exception des dispositifs d'épuisement ou de pompage.
- Les aménagements autorisés ne devront pas conduire à la création de **stocks de produits** ou objets de valeur, vulnérables à l'eau, en dessous de la cote de référence.
- Les **citernes sous pression**, enterrées ou non ainsi que tous récipients contenant des hydrocarbures, gaz, engrais liquides, pesticides et d'une façon générale, tous les produits sensibles à l'humidité, devront être mis hors d'eau ou fixés et rendus étanches. Les citernes enterrées devront être fixées sur un massif en béton destiné à les lester et éviter leur remontée en cas d'inondation.
- Le **stockage des produits polluants**, quelle que soit leur quantité ou concentration, devra être réalisé dans des récipients étanches et protégés contre les effets de l'inondation centennale. La nomenclature de ces produits est fixée par la législation sur les installations classées et par le Règlement Sanitaire Départemental.
- Les **piscines** disposeront d'un système de balisage permanent visible en cas de crue.
- Les **clôtures et les plantations** d'alignement seront étudiées de façon à préserver une transparence maximale à l'écoulement.



Département de l'Essonne
Commune de Marolles-en-Hurepoix

Marolles-en-Hurepoix
1 av. Charles de Gaulle
91630 MAROLLES-EN-HUREPOIX
Tél : 01 69 14 14 50
fax : 01 69 14 14 59
e-mail : mairie@marolles-en-hurepoix.fr

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme



5b

FICHES PATRIMOINE

ELEMENTS RECENSES AU TITRE DE L'ARTICLE L123.1.5.7° DU CU



SIAM - Urbanisme
1 place de Chevry
91190 GIF SUR YVETTE
www.siamurba.fr

Dossier approuvé en Conseil Municipal
du 4 Juillet 2013

Préambule

L'article L 123.1.5.7° du Code de l'urbanisme prévoit que les PLU peuvent :

« ...identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

La commune de Marolles-en-Hurepoix possède, sur son territoire, des éléments de patrimoine bâti et paysager caractéristiques participant à l'identité de la commune. En effet, les axes historiques (avenue Charles de Gaulle, Grande Rue, Route d'Evry, etc.) se caractérisent par la présence encore importante d'éléments historiques, urbains ou bâtis remarquables : perspectives à préserver, bâtiments historiques, maisons bourgeoises du XIX et XXème siècles, habitat traditionnel, corps de fermes et éléments ponctuels (plaques).

Privés ou publics, ces éléments présentent un intérêt indéniable justifiant la proposition de leur recensement.

Ainsi, ce patrimoine est identifié au travers des fiches descriptives suivantes, destinées à :

- ✓ **FAIRE CONNAITRE** le patrimoine bâti, urbain ou paysager
- ✓ **IDENTIFIER** les éléments caractéristiques et leur intérêt

Il s'agit d'inciter à la consultation d'un architecte conseil ou du service Urbanisme de la commune pour tout projet tendant à modifier leur aspect. Le but est de prévoir un projet en respect du patrimoine, le valorisant sans pour autant le figer. Les caractéristiques de ces éléments justifiant son recensement, devront être respectées. Ces caractéristiques peuvent fortement varier : par exemple, cela peut tenir du respect d'une perspective urbaine ou paysagère, du maintien d'une cohérence de volume et de style architectural, de l'utilisation de matériaux s'harmonisant avec l'existant ou de la préservation de détails tels que modénatures ou ornements architecturaux remarquables.

Les objectifs du recensement et les possibilités d'évolution indiquent, en fonction des caractéristiques et intérêts de l'élément identifié, les possibilités d'évolution du bâti et la portée des travaux autorisés selon 2 degrés :

- **Conservation** : les éléments bâtis (constructions et/ou clôtures) ou paysagers (perspectives, plantations et alignements d'arbres) devront être conservés ou restaurés. Toutefois, des travaux sur ces éléments pourront être acceptés sous réserve de respecter les éléments identifiés dans les fiches (caractéristiques et intérêt).
- **Préservation générale** : les éléments devront être préservés en termes de gabarits, d'implantation et d'aspect général des constructions en respectant les éléments identifiés dans les fiches (caractéristiques et intérêt). Leur disparition ou leur démolition est interdite (sauf autorisation expresse), mais des travaux divers (agrandissement, modification des façades, déplacement, etc.) sont autorisés sous réserve de s'insérer harmonieusement avec les éléments bâtis existants.

Les effets de ce recensement sont transcrits dans le règlement, et notamment aux articles 1 (interdictions), 2 (autorisations sous conditions), 11 (aspect extérieur des constructions), 13 (espaces libres et plantations) des zones concernées, qui mentionnent notamment :

« En matière de démolition :

- *La démolition totale des bâtiments repérés au titre de l'article L123.1.5.7° du CU est interdite sauf si cette démolition s'impose pour assurer la sécurité des personnes et des biens.*

En matière d'aménagement :

- *Tous travaux d'extension, de surélévation, de reconversion ou d'aménagement sur ces éléments seront conçus de façon à préserver leur aspect général et les caractéristiques qui ont prévalu à leur recensement. »*

Sommaire

LES PERSPECTIVES OU VUES PAYSAGERES

1. Avenue Agoutin
2. Avenue Charles de Gaulle
3. Grande Rue
4. Entrée de ville Ouest par RD 26

LES EDIFICES OU BATIMENTS REMARQUABLES

5. Le Ferme –espace socio-culturel sur la Grande Rue
6. Eglise
7. Ecole de Musique
8. 2 Allée des Oiseaux
9. 4 Av. Charles de Gaulle
10. 6 Av. Charles de Gaulle
11. 9 Av. Charles de Gaulle
12. 10 Av. Charles de Gaulle
13. 13 Av. Charles de Gaulle
14. 24 Av. Charles de Gaulle
15. 26 Av. Charles de Gaulle
16. 28 Av. Charles de Gaulle
17. 8 Grande Rue
18. 10 Grande Rue
19. 11 Grande Rue
20. 18 Grande Rue
21. Place de l'Eglise
22. Place de l'Eglise
23. Place de l'Eglise
24. 20 route d'Evry
25. 22 route d'Evry
26. 37 route d'Evry
27. 1 rue des Deux Carrefours
28. 9 rue des Deux Carrefours
29. 1bis rue du Château D'Eau
30. 16 rue du Château D'Eau
31. ferme rue du Château
32. 6 rue de Gaillon
33. 14 rue de Gaillon
34. 4 rue de la Gare
35. 1 rue de l'Alun
36. 7 rue de l'Alun
37. 26 rue du Puits Sucré
38. 5 rue du Puits Sucré

LES COURS COMMUNES

39. Rue du Puits Sucré
40. Rue du Puits Sucré
41. Rue du Château
42. Grande Rue

LE « PETIT PATRIMOINE »

43. Plaque rue de l'Eglise
44. Plaque rue de l'Eglise
45. Plaque rue de l'Eglise
46. Plaque rue de l'Eglise
47. Plaque rue de l'Eglise
48. Grille de l'entrée de l'ancien château de Marolles

Objectifs de recensement et possibilités d'évolutionConservation **Préservation générale** **Critère de recensement****Historique** Patrimonial Architectural **Urbain et /ou paysager** **SITUATION****Localisation**

Quartier Centre ville

Zones PLU

UA et UAa

DESCRIPTION et INTERET

Cette avenue constitue une perspective historique à préserver entre l'entrée du parc de l'ancien Château de Marolles (dont la grille est protégée – voir fiche n°48) et la Mairie.

Constituant des espaces publics structurants dans le village, cette avenue doit être requalifiée et valorisée en mail paysager, de manière à mettre en scène cette vue et perspective. Elle fait partie des éléments de l'orientation d'aménagement et de Programmation n°1 en pièce n°3 du dossier de PLU.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensement et possibilités d'évolutionConservation **Préservation générale** **Critère de recensement****Historique** Patrimonial Architectural **Urbain et /ou paysager** **SITUATION****Localisation**

Quartier Centre ville

Zones PLU

UA et UAa

DESCRIPTION et INTERET

Cette avenue constitue une perspective historique à préserver au sein du bourg de Marolles-en-Hurepoix. Elle offre un axe de perception ouvert entre les entrées de ville Ouest et la place de la mairie.

De nombreux bâtiments et éléments de patrimoine bordent ses franges et elle se caractérise par les alignements de grands arbres, qui créent sur cette séquence des ambiances spécifiques, différentes de celles de la Grande rue.

ILLUSTRATION**Vue depuis la place de la Mairie****Vue depuis le pont sur voie ferrée**

Objectifs de recensement et possibilités d'évolutionConservation **Préservation générale** **Critère de recensement****Historique** Patrimonial Architectural **Urbain et /ou paysager** **SITUATION****Localisation**

Quartier Centre ville

Zones PLU

UA et UAa

DESCRIPTION et INTERET

Cette rue constitue une des plus anciennes voies de la commune. Le tissu ancien à ses abords a été relativement bien conservé (alignements sur rue, hauteurs, volumes et gabarits urbains préservés).

Ce qui doit être préservé :

- La perspective donnée par cet axe dans la continuité de l'avenue Charles de Gaulle vers la place de l'église
- les gabarits et ordonnancement bâtis ou alternances de vides et de pleins créés par le front bâti et les cours traditionnelles.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensement et possibilités d'évolutionConservation **Préservation générale** **Critère de recensement****Historique** Patrimonial Architectural **Autres** **SITUATION****Localisation**

Entrée de ville Ouest de la commune

Zones PLU

UA, A, AUi

DESCRIPTION et INTERET

Cette voie met en scène l'entrée de ville de Marolles-en-Hurepoix, avec ses alignements d'arbres et les perspectives très ouvertes sur la plaine agricole et la silhouette du village.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation et aménagements possibles Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

Centre ville – Grande Rue

Références cadastrales

BM 214

Zone PLU

UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Bâtiments publics : espace socio-culturel (médiathèque, centre de loisirs, garderie)

Caractéristiques et intérêts :

- Ancien corps de ferme rural, organisé autour d'une cour de ferme à conserver et à valoriser
- Architecture et matériaux de type traditionnel pour les structures générales (murs et toitures) : pierres, tuiles, moellons, etc.
- Architecture et éléments plus modernes sur les ouvertures du fait de sa restauration dans le cadre de réalisation d'équipements publics. Cela en fait un exemple architectural de restauration de patrimoine ancien rural.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

Grande Rue

Références cadastrales

AB 247

Zone PLU

UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Lieu culturel – Eglise

Caractéristiques et intérêts :

Edifice historique à conserver. Conçue très probablement au XIIème siècle, cet édifice présente l'aspect classique des églises du Hurepoix. Ayant beaucoup souffert de la Guerre de Cents ans et de la période de paupérisation qui a suivi, elle a été largement restaurée.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation et aménagements possibles Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

17 rue du Montmidi

Références cadastrales

AA 282

Zone PLU

UH

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Ancienne école publique et actuellement équipement public (école de Musique)

Caractéristiques et intérêts :

Le bâtiment est représentatif des bâtiments de la région parisienne construits à la fin du XIXème siècle. Une architecture relativement épurée, bâti en meulière, issue des carrières locales de meulières dont disposait Marolles au début du XXème siècle.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

2 allée des Oiseaux

Références cadastrales

AA 362

Zone PLU

UH

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Maison rurale ancienne en pierres du pays et petites tuiles.
 Gabarits et formes et proportions des lucarnes à préserver.
 Murs de pierres et grilles festonnées, porche à conserver.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

4 Avenue Charles de Gaulle

Références cadastrales

AA 443

Zone PLU

UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Maison bourgeoise du XIXème siècle. Matériaux de toitures et façades à conserver.

Ornements de linteaux et pierres calcaires ou plâtres d'angles à conserver.

Grilles de clôture et portail en ferronnerie à préserver.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

6 Avenue Charles de Gaulle

Références cadastrales

AA 258 et 260

Zone PLU

UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Maison rurale sans décors architecturaux et sa cour. Matériaux de toitures en petites tuiles à préserver. D'éventuelles ouvertures en toitures pourront être réalisées si elles sont réalisées dans l'alignement des ouvertures basses afin de préserver l'harmonie de la façade.

Grilles de clôture et portail en ferronnerie à préserver.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

9 Avenue Charles de Gaulle

Références cadastrales

AA 24

Zone PLU

UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée et commerce en rez-de-chaussée.

Caractéristiques et intérêts :

Maison de bourg à l'alignement de la rue principale du village. Façades en pierres du pays beurrées, avec enduit clair. Toitures en petites tuiles en ardoises et fronton à conserver.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

10 Avenue Charles de Gaulle

Références cadastrales

AA 264

Zone PLU

UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Maison bourgeoise en meulières et tuiles terre cuite. Fronton à préserver et ouvertures importantes arrondies à conserver en rez-de-chaussée.
Grilles et muret de clôture en pierres meulières et ferronnerie à conserver.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

13 Avenue Charles de Gaulle

Références cadastrales

AA 17

Zone PLU

UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Maison bourgeoise en meulières et tuiles terre cuite. Ordonnancement et régularité des ouvertures à conserver. Décors de façades (linteaux, pierres d'angles) à préserver.

Grilles et muret de clôture en pierres meulières et ferronnerie à conserver.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

24 Avenue Charles de Gaulle

Références cadastrales

AA 292

Zone PLU

UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Maison bourgeoise en meulières et tuiles ardoise. Nombreux décors de façades (linteaux, corniches et marquise) à conserver ou restaurer à l'identique.

Grilles et muret de clôture en pierres meulières et ferronnerie à conserver.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

26 Avenue Charles de Gaulle

Références cadastrales

AA 293

Zone PLU

UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Maison bourgeoise en meulières et tuiles terre cuite, de formes et décors relativement simples. Ordonnement et régularité des ouvertures à conserver.

Grilles et muret de clôture en pierres meulières et ferronnerie à conserver et/ou restaurer.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

28 Avenue Charles de Gaulle

Références cadastrales

AA 301

Zone PLU

UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Maison de bourg en meulières et tuiles terre cuite. Décors de façades (marquise d'entrée et décors de gouttières) à préserver.

Grilles et muret de clôture en pierres meulières et briques + ferronnerie à conserver.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

8 Grande Rue

Références cadastrales

AA 181

Zone PLU

UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Maison rurale avec sa cour.

Matériaux de toitures en petites tuiles à préserver. D'éventuelles ouvertures en toitures pourront être réalisées si elles sont réalisées dans l'alignement des ouvertures basses afin de préserver l'harmonie de la façade.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

10 Grande Rue

Références cadastrales

AA 453

Zone PLU

UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Maison de bourg aux décors et volumes très simples et épurés. L'entrée et l'ordonnement des ouvertures sont à conserver.

Murs de pierres de clôtures à préserver.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

11 Grande Rue

Références cadastrales

AA 67

Zone PLU

UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Maison de bourg et ancienne ferme avec son grand porche à conserver et aménager.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

18 Grande Rue

Références cadastrales

AA 193

Zone PLU

UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Maison de bourg en meulière et petites tuiles terre cuite. Décors de façades (linteaux verticaux et horizontaux) à préserver.

Grilles et murs clôture enduits et décorés + portail en ferronnerie à conserver.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation et aménagements possibles Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

Place de l'Église- Angle vers Route d'Evry

Références cadastrales

AC 1,2,9

Zone PLU

UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Ensemble bâti ancien structurant la place de l'Église. Il est marqué par de faibles ouvertures et des façades maçonnées et toitures en ardoises. Les gabarits, teintes et simplicité des matériaux devront être préservés pour conserver l'aspect général de ce bâtiment marquant dans le village.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

Place de l'Église

Références cadastrales

AB 245

Zone PLU

UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Ensemble bâti structurant autour de la place de l'église. Façades, rythmes des ouvertures en façades comme en toitures à respecter.

Murets (pierres et briques) et grilles en ferronnerie à conserver.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

N°4 Place de l'Église

Références cadastrales

AB 248

Zone PLU

UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Maison de bourg, aux formes, matériaux de pays et décors simples et homogènes (linteaux et pierres d'angles en plâtres et calcaires). Régularité des ouvertures à conserver en cas d'ouvertures en toitures.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

20 route d'Evry

Références cadastrales**Zone PLU**

UH

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Élément de patrimoine à conserver : manège faisant partie d'un système hydraulique (traction par un âne).

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

22 Route d'Evry

Références cadastrales

AC 19

Zone PLU

UH

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Maison rurale ancienne en pierres du pays et petites tuiles.

Murs de pierres à conserver.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

37 Route d'Evry

Références cadastrales

AB 184

Zone PLU

UG

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Maison bourgeoise en meulières et petites tuiles terre cuite. Un bâti d'architecture relativement simple mais bien ordonné, dont les proportions devront être respectées.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation et aménagements possibles Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

1 route des Deux Carrefours

Références cadastrales

AK 125

Zone PLU

UH

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Maison bourgeoise en meulières et tuiles ardoise. Décors de façades relativement simples (linteaux) à conserver ou restaurer à l'identique.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

9 route des Deux Carrefours

Références cadastrales

AH 109

Zone PLU

UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Ensemble bâti issu des anciennes formes bâties rurales organisées autour d'une cour avec pignon aveugle sur rue côtoyé par le grand portail.

Un ensemble bien restauré avec façades en pierres largement beurrées et toitures en petites tuiles.

Murs, portail sur rue à conserver.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

1 bis rue du Château d'eau

Références cadastrales

AH 237

Zone PLU

UG

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Maison bourgeoise en meulières et tuiles. Nombreux décors de façades (linteaux, corniches et marquise) à conserver ou restaurer à l'identique.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

16 rue du Château d'eau

Références cadastrales

AH 103

Zone PLU

UG

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Maison bourgeoise en meulières et tuiles terre cuite. Nombreux décors de façades (linteaux, corniches, pierres d'angles, marquise) à conserver ou restaurer à l'identique.

Grilles et muret de clôture en pierres meulières et ferronnerie à conserver.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

rue du Château

Références cadastrales

AA 77

Zone PLU

A

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Ensemble bâti patrimonial à conserver et restaurer dans les matériaux, formes et gabarits actuels.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

6 rue Gaillon

Références cadastrales

AA 52

Zone PLU

UH

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Maison de bourg d'aspect relativement simple mais aux ornements soignés (fenêtres petits carreaux, corniches décorée).

Le mur de clôture et les portails sont à conserver.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

14 rue de Gaillon

Références cadastrales

AA 32

Zone PLU

UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Ensemble bâti issu des anciennes formes bâties rurales traditionnelles organisées autour d'une cour avec une grande entrée (portail). Un ensemble bien restauré avec façades enduites et toitures en petites tuiles. Murs, portail sur rue à conserver et/ou à restaurer.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

4 rue de la Gare

Références cadastrales

AK 103

Zone PLU

UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Ensemble bâti issu des formes bâties rurales traditionnelles, relativement massive et basse.

Un ensemble bien restauré avec façades en pierres largement beurrées et toitures en petites tuiles.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

1 rue de l'Alun

Références cadastrales

AA 342

Zone PLU

UH

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Maison de bourg issue des formes bâties rurales traditionnelles organisées autour d'une cour avec pignon habité sur rue, côtoyé par le grand portail.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

7 Rue de l'Alun

Références cadastrales

AA 370

Zone PLU

UH

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Petite maison bourgeoise en pierres de meulières et tuiles terre cuite. Les décors sont relativement simples. Ordonnancement et régularité des ouvertures à conserver.

Grilles en ferronnerie et muret de clôture en pierres meulières /briques à conserver et/ou restaurer.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

26 Rue du Puits Sucré

Références cadastrales

AA 2

Zone PLU

UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Ensemble rural issu d'une ancienne ferme organisée autour de sa cour.

Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation définissant les éléments à préserver et cadrant son évolution possible.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

Rue du Puits Sucré

Références cadastrales

AK 45

Zone PLU

UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Habitation privée

Caractéristiques et intérêts :

Maison rurale restaurée en habitation. Les façades de pierres jointoyées et petites tuiles en toitures ont été bien conservées et restaurées.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

Entre le 2 et le 6 de la rue du Puits Sucré

Zone PLU

Zone UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Cour commune d'accès aux habitations.

Caractéristiques et intérêts :

- Percée visuelle ouvrant sur des bâtiments ruraux : un « vide » ouvert à préserver dans l'alignement du front bâti de la partie ancienne de la rue du Puits Sucré.
- Un espace à préserver et à laisser perceptible depuis le domaine public (clôtures déconseillées à l'alignement ou à défaut à prévoir à claire-voies)
- des gabarits bâtis homogènes en R+C à pentes à préserver

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

Entre le 10 et le 14 de la rue du Puits Sucré

Zone PLU

Zone UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Cour commune d'accès aux habitations, avec présence d'un puits à conserver.

Caractéristiques et intérêts :

- Percée visuelle ouvrant sur des bâtiments ruraux : un « vide » ouvert à préserver dans l'alignement du front bâti de la partie ancienne de la rue du Puits Sucré.
- Un espace à préserver et à laisser perceptible depuis le domaine public (clôtures déconseillées à l'alignement ou à défaut à prévoir à claire-voies).
- Un aspect homogène des constructions (matériaux en pierres du pays jointoyées et gabarits de construction) à préserver.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

cour commune entre le 5 et le 13 rue du Château

Zone PLU

Zone UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Cour commune d'accès aux habitations.

Caractéristiques et intérêts :

- Percée visuelle ouvrant sur des bâtiments ruraux : un « vide » ouvert à préserver dans l'alignement du front bâti de la partie ancienne de la rue du Puits Sucré.
- Un espace à laisser perceptible depuis le domaine public (clôtures déconseillées à l'alignement ou à défaut à prévoir à claire-voies).
- Un aspect homogène des constructions (matériaux en pierres du pays jointoyées et hauteurs et alignements de construction) à conserver.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimoine rural Patrimoine urbain Architectural **SITUATION****Localisation**

cour commune entre le 21 et le 27 Grande rue

Zone PLU

Zone UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Affectation**

Cour commune d'accès aux habitations.

Caractéristiques et intérêts :

- Percée visuelle ouvrant sur des bâtiments ruraux : un « vide » ouvert à préserver dans l'alignement du front bâti de la partie ancienne de la rue du Puits Sucré.
- Un espace à laisser perceptible depuis le domaine public (clôtures déconseillées à l'alignement ou à défaut à prévoir à claire-voies).
- Un aspect homogène des constructions (matériaux en pierres du pays jointoyées et hauteurs et alignements de construction) à conserver.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimonial Architectural Urbain ou paysager **SITUATION****Localisation**

place de l'Eglise

Zone PLU

Zone UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Caractéristiques et intérêts :**

Un élément historique à conserver et/ou restaurer et/ou replacer en l'état sur la construction en cas de rénovation de façade.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimonial Architectural Urbain ou paysager **SITUATION****Localisation**

place de l'Eglise

Zone PLU

Zone UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Caractéristiques et intérêts :**

Un élément historique à conserver et/ou restaurer et/ou replacer en l'état sur la construction en cas de rénovation de façade.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimonial Architectural Urbain ou paysager **SITUATION****Localisation**

Place de l'Eglise

Zone PLU

Zone UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Caractéristiques et intérêts :**

Un élément historique à conserver et/ou restaurer et/ou replacer en l'état sur la construction en cas de rénovation de façade.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimonial Architectural Urbain ou paysager **SITUATION****Localisation**

Place de l'Eglise

Zone PLU

Zone UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Caractéristiques et intérêts :**

Un élément historique à conserver et/ou restaurer et/ou replacer en l'état sur la construction en cas de rénovation de façade.

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimonial Architectural Urbain ou paysager **SITUATION****Localisation**

Place de l'Eglise

Zone PLU

Zone UA

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Caractéristiques et intérêts :**

Un élément historique à conserver et//ou restaurer en l'état

ILLUSTRATION

Objectifs de recensementConservation Préservation générale **Critère de recensement**Historique Patrimonial Architectural Urbain ou paysager **SITUATION****Localisation**

entrée du Domaine de l'ancien château de Marolles – extrémité Nord de l'avenue Agoutin

Références cadastrales

AA 78

Zone PLU

Zones UAa /N

USAGES – CARACTERISTIQUES ET INTERETS**Caractéristiques et intérêts :**

Un élément historique à conserver et//ou restaurer en l'état. Cette grille s'inscrit dans la perspective de l'Avenue Agoutin (fiche n°1)

ILLUSTRATION