BOUSSY
SAINT-ANTOINE

ESSONNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 Juin 2012

Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2022

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA 16

Chapitre II - Dispositions propres à la zone UB1 30

Chapitre III - Dispositions propres à la zone UB2 43

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone UB3 54

Chapitre V - Dispositions propres à la zone UC 63

Chapitre VI - Dispositions propres à la zone UI 73

Chapitre VII - Dispositions propres à la zone UL 82

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions propres à la zone AU2 88

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A 98

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

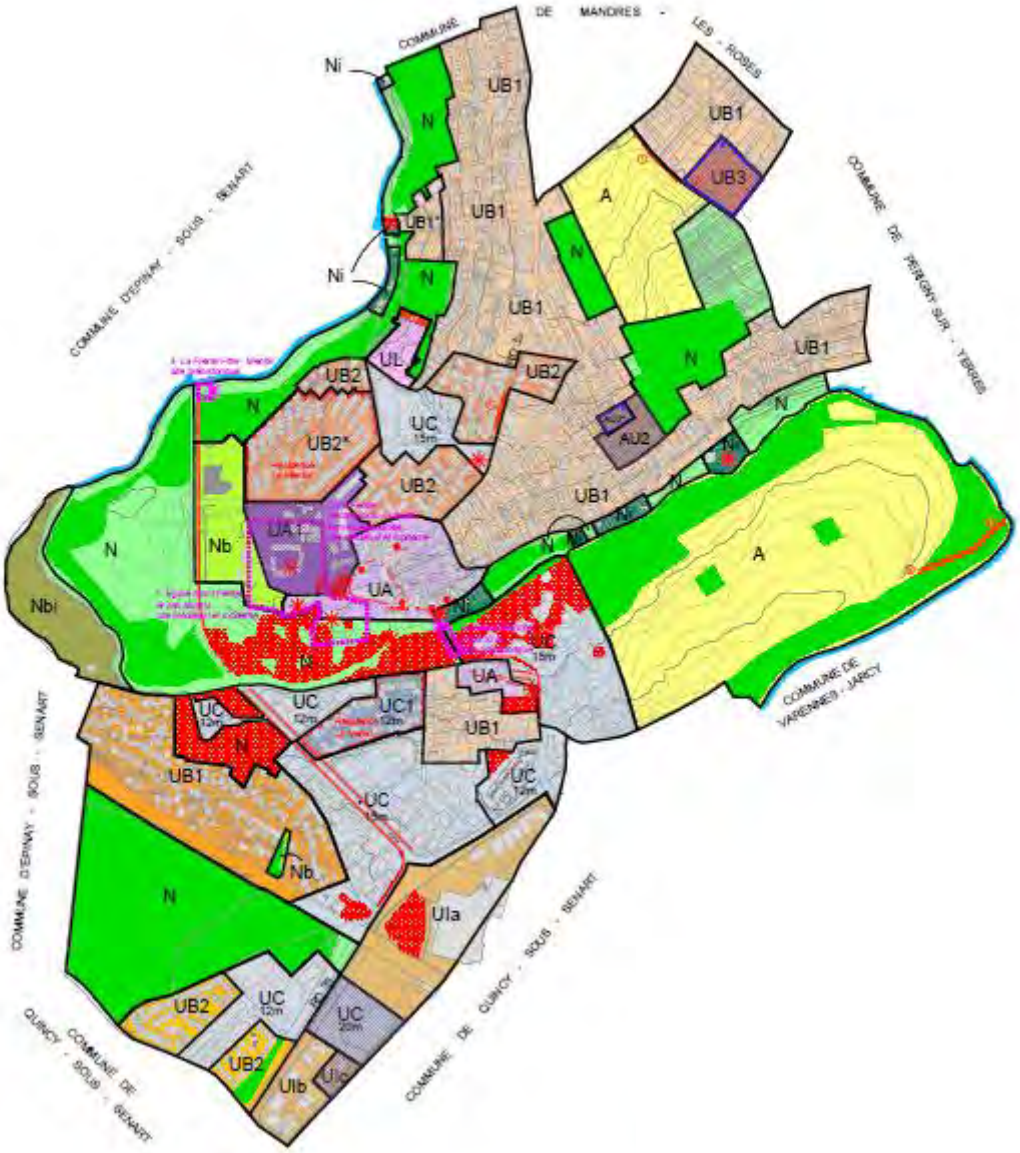
Chapitre I - Dispositions propres à la zone N 104

Chapitre II - Dispositions propres aux zones Nb, Ni 110

INTRODUCTION

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Boussy-Saint-Antoine. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme.

Le territoire couvert par PLU est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU) et en zones naturelles (N) et agricoles (A) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.



Par ailleurs, le plan de zonage comprend également :

Des mesures de protection

Les « espaces boisés classés » au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme :

Les espaces classés en espaces boisés classés figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 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 au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

« Ensemble végétal remarquable » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Les terrains repérés sur le plan de zonage comme « ensemble végétal remarquable » sont régis par les dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre, les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pourra s'y opposer ou la soumettre à des conditions particulières (précisions techniques), si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

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

Les travaux d'aménagements d'un ensemble végétal remarquable destinés à l'ouverture au public, à l'augmentation de l'intérêt écologique et paysager sont autorisés et leur réaménagement qualitatif sera encouragé.

Dans les périmètres des espaces verts protégés, les seules constructions autorisées sont les annexes.

« Alignement végétal remarquable » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Les alignements d'arbres identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique, doivent être maintenus. Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un de ces alignements d'arbres identifiés doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. En cas de travaux nécessitant des abattages d'arbres, l'alignement devra être reconstitué.

Les secteurs couverts par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) :

Le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de l'Yerres a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2012-DDT-SE n°281 du 18 juin 2012.

Ils constituent des servitudes qui s'imposent aux autorisations du droit des sols.

Pour les terrains qui sont concernés par une des zones du PPRi dont la carte des zones réglementaires est annexée au PLU, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte du risque d'inondation.

« Construction remarquable » au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

Les constructions remarquables repérées sur le plan de zonage sont régies par les dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ces constructions remarquables repérés comme patrimoine ne pourront supporter la démolition du bâti principal ainsi que l'isolation par l'extérieur.

Par ailleurs, des prescriptions spécifiques sont déclinées dans l'Orientation d'Aménagement de Programmation « Préserver et mettre en valeur l'architecture briarde ».

Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, plusieurs emplacements réservés, délimités sur le plan de zonage, ont été instauré. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le plan de zonage.

Les constructions et installations non-compatibles avec la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

D'autres éléments spécifiques

- Les secteurs d'OAP
- Les emplacements réservés pour mixité sociale
- Les sites archéologiques
- Les monuments historiques

Enfin, le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déclinent des orientations par thématique et par secteur. Elles sont au nombre de 4, à savoir :

2 OAP sectorielles :

- OAP Secteur des Boissières ;
- OAP Clos Auchin

2 OAP thématiques :

- OAP Trame verte et bleue ;
- OAP Préserver et mettre en valeur l'architecture briarde.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Application des règles du règlement

Dans le cas ou plusieurs règles du présent règlement seraient contradictoires, c'est la règle la plus défavorable qui s'applique.

Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aires de stationnement en cas d'impossibilité technique

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application des articles L.151-34 à 36 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre des articles L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli 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.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Constructions existantes

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la non-conformité ou de ne pas l'aggraver.

Nuisances sonores

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le code de l'urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 - Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-27 du code de l'urbanisme.

2 - Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :

- 6° de l'article L.102-13 relatif aux périmètres de travaux publics ;
- L.433-3 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- L.424-1 relatif à la réalisation de réseaux ;
- L.111-6 à L.111-10 relatif aux routes à grande circulation.

3 - S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

4 - Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

5 - Au titre de la règlementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

Règlement local de publicité

Les publicités, les enseignes et pré-enseignes devront respecter le règlement local de publicité.

Règles de construction

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et règlementaires issues de l'application du code de la construction et de l'habitation et du code civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

Risques liés à la nature du sol

Le territoire de Boussy-Saint-Antoine est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Une fiche spécifique (« Recommandations pour la construction sur un sol sensible au retrait-gonflement des argiles ») est annexée au présent règlement. Cette fiche présente notamment les mesures de précaution à prendre pour toute construction concernée par ce risque.

Il est recommandé de consulter cette fiche avant tout projet.

Sites archéologiques

La localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune de Boussy-Saint-Antoine figure sur le plan de zonage. En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, l'autorisation ou le permis de construire est délivré après avis du préfet de région.

Transports de matières dangereuses

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de GRTgaz, il est nécessaire de consulter GRTgaz – Direction Des Opérations – Département Maintenance Données Techniques & Travaux Tiers – 2, rue Pierre Timbaud – 92238 Gennevilliers CEDEX.

La modification des clôtures

Dans le cas d'une modification de clôture :

- Lorsque la place de midi est existante et lorsque le projet fait l'objet d'une modification de la clôture, il est impossible de supprimer cette place.
- Lorsqu'il y a une modification totale de la clôture (et non juste remplacement du portail et portillon), le pétitionnaire devra obligatoirement créer la place dite « de midi » sauf impossibilité technique (à valider avec le service instructeur).

Une ouverture (portail) ne peut être créée si cela génère la suppression d'une ou plusieurs places de stationnement existantes sur le domaine public.

Les normes applicables en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. Il s'applique lorsque, le règlement de la zone, n'a pas prévu de disposition contraire.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Les dimensions minimales des places et des accès figurent ci-après.

Dispositions à respecter pour les rampes :

Les rampes devront respecter une largeur minimum de :

- 3,50 mètres pour une rampe en sens unique ;
- 3,50 mètres pour une rampe en double sens desservant jusqu'à 30 places ;
- 6 mètres pour une rampe en double sens desservant plus de 30 places.

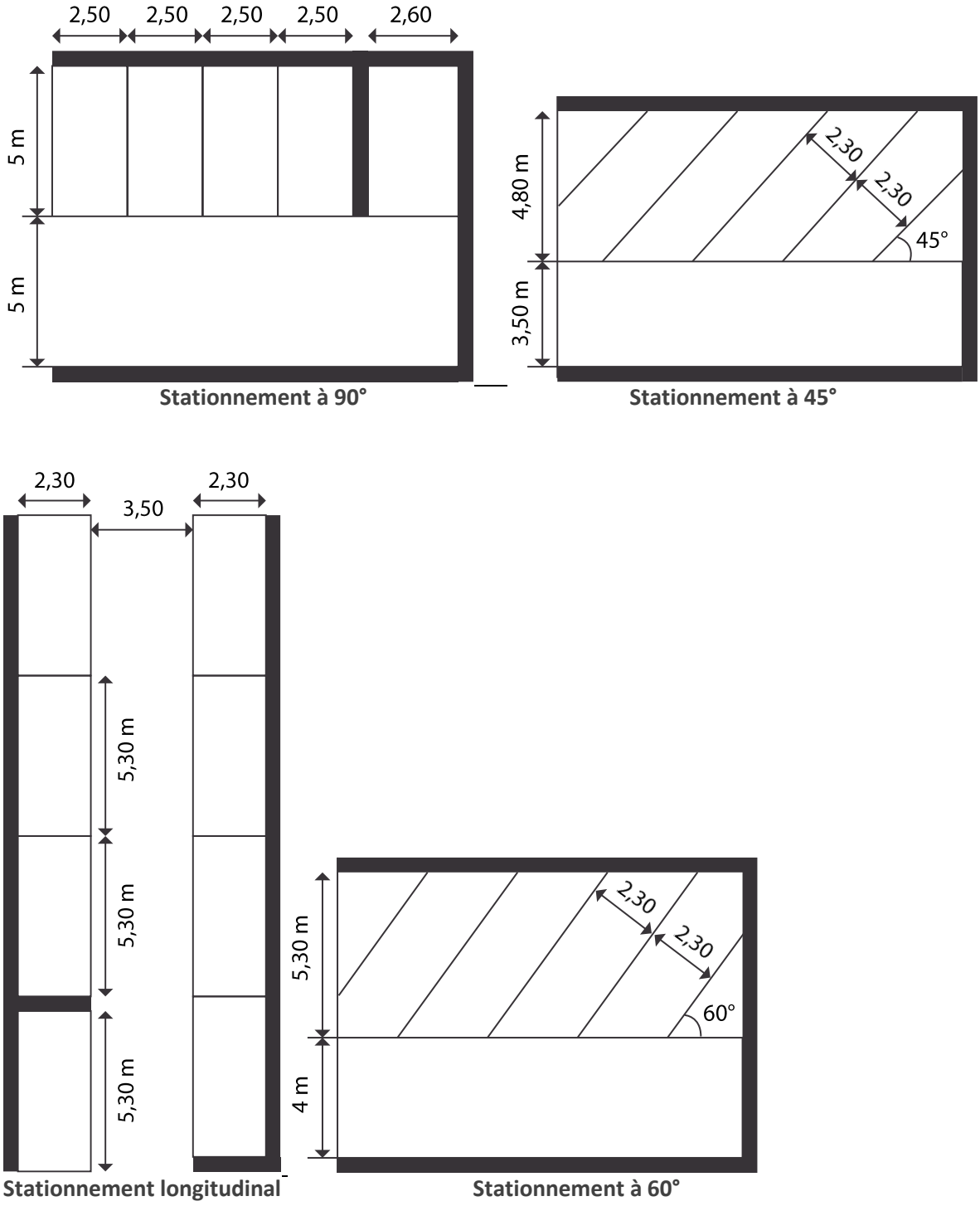
Pour les stationnements collectifs, les règles ci-dessous sont applicables :

Dans les 5 premiers mètres mesurés à partir de l'alignement, la pente ne pourra être supérieure à 4%. Après les 5 premiers mètres, la pente ne pourra excéder 18%.

En cas de rampe en double sens, le stockage de 2 véhicules en attente devra être assuré dans l'emprise foncière du projet. Lorsque le terrain ne comprend qu'un seul logement avec un trottoir aménagé sur l'espace public en vis-à-vis du terrain, le dégagement n'est pas imposé.

Dimension des places :

Selon la manière dont les places sont réalisées, les règles de longueur, de largeur et de dégagement minimum présentées doivent être respectées.



Les places en sous-sol devront respecter le code de la construction.

A/ Le stationnement des véhicules motorisés

Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Pour tous projets, 5% du nombre de places de stationnement devront être accessibles et réservées aux personnes à mobilité réduite.

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme sont situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 place de stationnement par logement conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme.

Pour les opérations comptant plus de 15 logements ainsi que les bureaux et les équipements d'intérêt collectif et de services publics, le pré équipement d'au moins 10% des emplacements nécessaires sera prévu afin d'inciter les utilisateurs à déserter les énergies fossiles et devront se conformer aux dispositions en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

Règles applicables aux constructions à destination d'habitation

Les places en sous-sol ne pourront pas être boxées.

Pour le logement :

Pour les constructions comprenant plus d'un logement, les places commandées sont interdites (hors places visiteurs et PMR).

Une place de stationnement existante sur le domaine public ne peut être supprimée dans le cadre de la création d'une sortie.

Dispositions particulières :

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, il est exigé une place de stationnement par logement.

B/ Le stationnement des deux roues

Règle applicable aux constructions à destination de logement :

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, un local cycles et poussettes par cage d'escalier est aménagé d'au moins 3 m². L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces ;
- 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

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

Règle applicable aux constructions à destination de bureaux :

L'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m² pour 100 m² de la surface de plancher.

Règle applicable aux constructions à destination à usage d'activités et commerces :

Pour les constructions à destination d'activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et d'industrie, il est exigé la réalisation d'au moins 1 place pour dix employés.

Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place pour dix employés.

Pour les écoles primaires, il est exigé la réalisation d'au moins 1 place pour 12 élèves

Pour les collèges, lycées, établissements d'enseignement supérieur, il est exigé la réalisation d'au moins 1 place pour 5 élèves.

C/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R113-6 du Code de la construction et de l'habitation :

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement tel que défini à l'article L. 113-11 rend possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge et est dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Les conduits mis en place pour le passage des câbles électriques sont dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.

L'énergie électrique est délivrée soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques, soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment. Ces équipements ou ouvrages sont dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement.

La configuration des emplacements de stationnement pré-équipés est compatible avec la mise en place ultérieure d'un pilotage des points de recharge.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article.

D/ Les obligations en matière de stationnement pour les personnes à mobilités réduites (PMR) :

Rappel de l'arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public de leur aménagement :

L'arrêté du 20 avril 2017 s'applique à tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public et dépendant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public, ainsi qu'aux parcs de stationnement en ouvrage, enterrés ou aériens.

L'article 3 de ce présent arrêté précise que « tout parc de stationnement comporte une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et réservées à leur usage ».

Les places des parcs de stationnement automobile adaptées pour les personnes handicapées répondent aux dispositions suivantes :

Situation :

Les places de stationnement adaptées sont localisées à proximité d'une entrée, de la sortie accessible, du hall d'accueil ou de l'ascenseur et reliées à ceux-ci par un cheminement accessible tel que défini selon les cas à l'article 2 ou à l'article 6 du présent arrêté à l'exception de la disposition relative au repérage et au guidage mentionnée au premier alinéa du 1° du II de l'article 2. La borne de paiement est située dans un espace accessible.

Dans les parcs de stationnement en ouvrage enterrés ou aériens, les places de stationnement adaptées et réservées aux personnes handicapées peuvent être concentrées sur les deux niveaux les plus proches de la surface.

Repérage :

Dans le respect des prescriptions définies à l'annexe 3 concernant l'information et la signalisation, les emplacements adaptés et réservés sont signalés.

Chaque place adaptée destinée au public est repérée par un marquage au sol ainsi qu'une signalisation verticale.

Nombre de places :

Les places adaptées destinées à l'usage du public représentent au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées, qui ne saurait être inférieur à 10, est fixé par arrêté municipal.

Caractéristiques dimensionnelles :

Une place de stationnement adaptée correspond à un espace horizontal au dévers près, inférieur ou égal à 2 %.

La largeur minimale des places adaptées est de 3,30 m et leur longueur minimale est de 5 m. Pour les places situées en épi ou en bataille, une surlongueur de 1,20 m est matérialisée sur la voie de circulation des parcs de stationnement par une peinture ou une signalisation adaptée au sol afin de signaler la possibilité pour une personne en fauteuil roulant d'entrer ou de sortir par l'arrière de son véhicule.

Qu'elle soit à l'extérieur ou à l'intérieur du bâtiment, une place de stationnement adaptée se raccorde sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur. Sur une longueur d'au moins 1,40 m à partir de la place de stationnement adaptée, ce cheminement est horizontal au dévers près.

Atteinte et usage :

S'il existe un contrôle d'accès ou de sortie du parc de stationnement, le système permet à des personnes sourdes ou malentendantes ou des personnes muettes de signaler leur présence au personnel et d'être informées de la prise en compte de leur appel. En particulier et en l'absence d'une vision directe de ces accès ou sorties par le personnel :

- tout signal lié au fonctionnement du dispositif d'accès est sonore et visuel ;
- les appareils d'interphonie sont munis d'un système permettant au personnel de l'établissement de visualiser le conducteur.

Les appareils d'interphonie comportent :

- une boucle d'induction magnétique respectant les dispositions décrites en annexe 9. Les spécifications de la norme NF EN 60118-4 : 2015 sont réputées satisfaire à ces exigences ;
- un retour visuel des informations principales fournies oralement.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA

PRESENTATION DE LA ZONE UA

(Extrait du rapport de présentation)

La zone UA correspond au tissu ancien de Boussy saint Antoine regroupant principalement des constructions à usage d'habitat et des équipements collectifs (mairie, église, espace Boussy famille, foyer restaurant …), et se situant de part et d'autre du vieux pont.

Elle comprend une zone UA1 qui englobe le pôle commercial du centre-ville et ses abords. Celui-ci doit faire l'objet d'une restructuration qui mettra en œuvre l'orientation du PADD « Développer l'attrait des pôles de centralité ». Pour cela, cette zone UA1 fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone UA regroupe les constructions qui subsistent du village d'origine et une partie de celles construites sur l'ancien domaine de la Sablonnière. Des constructions plus récentes ont été construites au sein de ce tissu, il s'agit de continuer cet accord entre l'ancien et le moderne.
L'identité de ce quartier tient en grande partie à la facture architecturale, au mode d'implantation des constructions, aux murs de clôtures en maçonnerie de pierre, à l'ancienne fontaine… qui façonnent un paysage rappelant un mode de vie lié au terroir.

La zone UA doit permettre que se développe une mixité fonctionnelle (accueil d'artisanat, de commerces, de bureaux…) cette mixité mettant en relation de proximité les services et l'habitat, participe à l'agrément et à l'animation du centre-ville.

La mixité sociale pourra être mise en œuvre par la construction de logements sociaux dont une part devra être réservée dans toute opération de logements d'une certaine taille.
Ainsi des logements pouvant répondre à la demande des jeunes couples, des jeunes en décohabitation, des familles monoparentales, des personnes âgées vivant seules ou en couple… seront édifiés à proximité des services du centre-ville.
L'orientation du PADD « Diversifier et développer l'offre de logements et privilégier la mixité sociale » sera ainsi mise en œuvre.

Les parties les plus anciennes de la zone UA présentent un paysage urbain caractérisé par des implantations à l'alignement, des murs de clôtures, des implantations sur les limites séparatives et souvent un parcellaire de petite taille et une emprise importante des bâtiments. Ce paysage urbain spécifique est à préserver.

Les possibilités d'extension des constructions existantes, l'édification de constructions annexes et la densification des terrains doivent être possibles.

Le règlement de la zone UA vise à préserver les constructions implantées à l'alignement, à permettre l'implantation sur les limites séparatives, à définir des reculs qui permettent une certaine densification, définir une emprise au sol qui conserve une partie du sol non imperméabilisé, des hauteurs en accord avec l'environnement, des règles d'aspect extérieur compatibles avec les exigences de covisibilité avec les monuments historiques et intégrant les matériaux contribuant à la réduction des gaz à effet de serre et les dispositifs produisant des énergies renouvelables.

Pour la zone UA1, c'est essentiellement l'orientation d'aménagement et de programmation qui gère les possibilités d'évolution de ce secteur

Une partie de la zone UA est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000 m², il sera nécessaire d'établir une étude (floristique ou de sol) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l'eau.

La carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles est annexée au PLU (dossier 6.Annexes). La carte est également disponible et consultable sur le site de la DRIEE : https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=005d7aa8-8890-4dd1-acf7-367fae668094

La zone UA du PLU recouvre en partie les zones 1UA, 1UE, 1UG, 2UG, 2UL, 3UL du POS.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

- Les installations classées pour l'environnement à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UA 2.

Le long des canalisations de gaz :

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone permanente) sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 30 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone intermédiaire) des restrictions de construction ou d'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public sont possibles et il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

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

Sont autorisés sous condition :

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En application de l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme, les opérations de construction comportant une surface de plancher, au sens de l'article L.111-14 du code de l'urbanisme, à usage d'habitation

supérieure à 500 m² ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

En application des dispositions de l'article L. 151-28 alinéa 2° du Code de l'Urbanisme, la zone UA est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel la réalisation de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible dans la limite de 50% supplémentaires.

• La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation et à condition que sa reconstruction soit conforme au P.P.R.I.

Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :
La commune est soumise aux risques d'inondation et appliquera le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de l'Yerres qui a été approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral.
Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UA doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I..

La carte des zones réglementaires et le règlement du PPRI ont été annexés au PLU (dossier 6.Annexes).

Cas particulier :
Une partie de la zone UA est concernée par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort.

ARTICLE UA 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Les voies nouvelles devront au minimum être aménagées selon les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU.

Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du PLU devront avoir :
- si elles desservent au maximum 2 logements, une largeur minimum de 3.50 mètres,
- si elles desservent plus de 2 logements, une voie pour les automobiles de 5.50 mètres de largeur minimum et un cheminement piéton.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE. Le zonage d'assainissement de Boussy Saint Antoine arrête les zones d'assainissement collectif et non collectif.
En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L.35-8 du code de la santé publique. En l'absence de raccordement, ils doivent disposer d'un assainissement autonome règlementaire.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans les conditions fixées par le SyAGE.

L'autorisation de déversement précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.
Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts….) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc…).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code 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.

3 - Téléphone – Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

En application de l'article L. 151-40 du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

4 – Déchets ménagers

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public. En fonction du nombre de logements créés, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères pourra imposer la pose de bornes enterrées.

Dans le cadre d'implantation de colonnes enterrées, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères doit être consulté pour le dimensionnement ainsi que pour le choix technique du matériel afin que celui-ci soit compatible avec ses véhicules de collecte.
Les emplacements des colonnes enterrées doivent être validés par l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères avant toute implantation.

Les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU doivent être respectées.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

6-1 Cas général :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 2 mètres.

6-2 Cas particuliers :

-Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues, en cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.

-Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) dans la limite de 0,30 mètre.

-Dans les « cours existantes à préserver » localisées au document graphique N°4, les constructions doivent être implantées en continuité des constructions existantes à l'alignement de la cour avec possibilité de décrochements n'excédant pas 0.50 m.

6-3 Dans la zone UA1 :
Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait avec un minimum de 2 mètres.
Les constructions doivent être implantées à 9 mètres au moins de l'axe de la rue de Rochopt et leur implantation se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.1. « Le centre-ville ».

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Dispositions générales :
Les constructions principales peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou retrait.
Toutefois, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

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

- 5,50 mètres si la façade comporte des baies.
- 1,70 mètre si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, toutefois ce dispositif ne peut permettre la vue.

7-2 Dispositions particulières :

-Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du règlement.

-Les dispositions du 7-1-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) dans la limite de 0,30 mètre.

-Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur emprise n'excède pas 8 m². Lorsqu'elles s'implantent en retrait, ces constructions doivent respecter un recul minimum de 1 mètre.

-Les règles de retrait ne sont pas appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7-3 Dans la zone UA1 :

Les constructions doivent être implantées soit sur une ou des limites séparatives soit en retrait et l'implantation des constructions se fera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.1. « Le centre-ville ».

7-4 Dans la zone UA :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 151-23 du code de l'urbanisme).

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

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale :

- 5.50 mètres une des façades en vis-à-vis comporte des baies.
- 4.00 mètres si les façades en vis-à-vis sont aveugles.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, elle peut comporter des ouvertures situées au minimum à 1.90 mètre au-dessus du plancher, toutefois aucun de ces dispositifs ne peut permettre la vue.

La distance entre une constructions principale et une construction annexe de plus de 8 m² doit être de 4 mètres (sauf les annexes de types pergola et appentis qui peuvent s'adosser à la construction principale). La distance entre deux constructions annexes dont une des annexes a une emprise au sol de 8m² ou plus doit être de 4 mètres également.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes de moins de 8 m².

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

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UA1 :
Il n'est pas fixé de règle.

L'emprise au sol d'une construction annexe ne peut excéder 20 m². Une seule annexe de type garage, abri (annexe clos) de plus de 8 m² sera autorisée par terrain.

Dans la zone UA :
L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

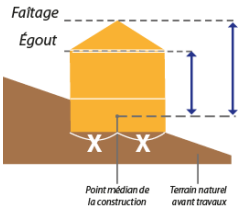
- Pour les premiers 80 m² de terrain, l'emprise au sol est de 100%,
- Pour les m² compris au-delà de 80 m² et jusqu'à 150, l'emprise est de 20%,
- Pour les m² au-delà de 150 m², l'emprise est de 15%.

Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014), l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol d'une construction annexe ne peut excéder 20 m². Une seule annexe de type garage, abri (annexe clos) de plus de 8 m² sera autorisée par terrain.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

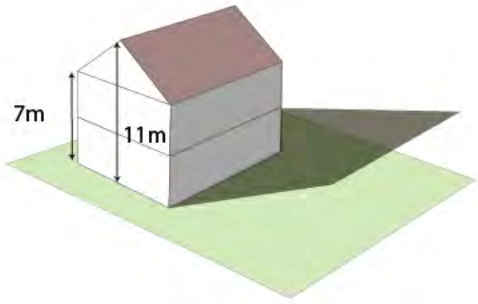


En cas de terrain en pente, les constructions devront être implantées en respectant dans toute la mesure du possible la pente naturelle du terrain. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point médian du terrain avant travaux entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction.

La hauteur maximale d'une construction annexe est fixée à 3,5 mètres maximum.

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

Dans la zone UA :



La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres** à l'égout et à **11 mètres** au faîtage, rez de chaussée + 1 étage + 1 étage de combles.

Dans la zone UA1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres et à 3 niveaux habitables et un niveau habitable en attique.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Dans la zone UA, à l'exclusion de la zone UA1

Toitures

Elles seront composées d'éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 37° et 45°.
Les toitures à pentes seront recouvertes de tuile plate petit moule de ton vieilli.
L'ardoise, le zinc et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.
Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres, une pente inférieure est admise.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine[1] utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique…) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe

Ouvertures

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures s'inspireront des caractéristiques des ouvertures traditionnelles. La hauteur de chaque ouverture sera supérieure à sa largeur.

L'éclairement des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à un, deux ou trois versants ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur. La lucarne de type chien-assis dont la pente du versant unique est contraire à la pente du versant du toit est interdite.

Les ouvertures en pignon ne seront pas d'une taille trop importante, elles seront proportionnées à la taille du pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer au volume de la toiture.

Les menuiseries : volets, portes, fenêtres doivent être de couleur ou en bois naturel traité. Les couleurs doivent être choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction, les couleurs vives sont interdites, ainsi que les tons non traditionnels de l'architecture briarde...

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

[1] L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, ici les termes « architecture contemporaine » sont employés, en particulier, en opposition au « pastiche » qui imite une architecture d'une époque passée.

En cas de ravalement sur une construction existante, les détails architecturaux (soubassements, niches, bandeaux, corniches, encadrements…) doivent être conservés et réhabilités.

De même, les balcons, volets, menuiseries d'origine, devront être conservés ou remplacés par des éléments de forme et de couleur identiques.

Les antennes paraboliques, panneaux photovoltaïques et le moteur du PAC « de climatiseurs » doivent être regroupés et implantés de manière à être non visibles depuis la voie ou l'espace public et ne doivent pas générer de nuisances pour le voisinage

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :
- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie de 0.60 mètre maximum surmonté de grille, grillage, lisses… verticaux et/ou horizontaux
La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Les murs de pierre existants doivent être conservés et restaurés sauf dans le cas d'un impératif technique lié à l'accès (notamment des services de secours) aux propriétés concernées.
En cas de restauration, ou de reconstruction, les matériaux et la teinte utilisés doivent permettre de conserver l'aspect d'origine de la construction.
En cas d'utilisation d'enduit, ce dernier devra s'harmoniser avec celui de la construction principale.

Dans le cas d'une modification de clôture :

- Lorsque la place de midi est existante et lorsque le projet fait l'objet d'une modification de la clôture, il est impossible de supprimer cette place.
- Lorsqu'il y a une modification totale de la clôture (et non juste remplacement du portail et portillon), le pétitionnaire devra obligatoirement créer la place dite « de midi » sauf impossibilité technique (à valider avec le service instructeur).

Une ouverture (portail) ne peut être créée si cela génère la suppression d'une ou plusieurs places de stationnement existantes sur le domaine public.

Les petits éléments

Les ouvrages de récupération des eaux pluviales, les citernes, les bacs roulants pour les ordures ménagères, les pompes à chaleur, les climatiseurs doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

Les éléments de paysage :

Pour toutes les constructions anciennes typiques de l'architecture briarde, une OAP thématique « patrimoine » identifie les éléments architecturaux à préserver. Dans le cadre d'une rénovation ou reconstruction, ces éléments devront être pris en compte.

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement dont l'aspect est en harmonie avec l'aspect du mur.

Dans la zone UA1 :

Les constructions nouvelles présenteront un front bâti discontinu.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le calcul du nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Dans la zone UA :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Construction à destination d'habitat
Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Rappel : En application des articles L. 151-34 et L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Constructions ou aménagement de constructions existantes à destination d'artisanat, de commerce ou de bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier
Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre.

Dans la zone UA1 :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Construction à destination d'habitat
Pour les studios, il sera créé au moins une place de stationnement par logement.
Pour les autres logements, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Une seule place de stationnement est exigée par logement aidé par l'Etat.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Construction à destination d'artisanat, de commerces
Une surface au moins égale à 60 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

Construction à destination, de bureaux
Une surface au moins égale à 40 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier
Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre.

3 - Normes techniques

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

4 - Nombre d'emplacements pour les cycles

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus à raison de :

. pour toute construction à destination d'habitat dont la superficie est supérieure à 250 m² de surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme (SDC) ou comportant plus de 5 logements, 1,5% de la SDC sera réservée pour le stationnement des vélos et poussettes (à l'exclusion de tout engin à moteur), une surface minimale de 10 m² de SDC sera prévue. Ces locaux seront situés en rez de chaussée ou en sous-sol en cas d'impossibilité.

. pour toute construction à destination de bureau :
1 emplacement pour 50 m² de SDC sera prévu.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes

et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-2 Dispositions générales :

13-2-1 Les espaces libres

60% au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées en respectant les dispositions suivantes :

- Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum **70 %** des surfaces traitées en surfaces non imperméabilisées.
- Dans le cas où 10% des surfaces non imperméabilisées sont traités en espace perméable de type « evergreen », les espaces verts de pleine terre devront représenter au minimum 60% des surfaces non imperméabilisées.
- les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité ;
- un arbre à grand développement est imposé pour 200 m² de terrain libre de construction (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de la superficie affectée à cet usage. Les délaissés doivent être engazonnés.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les revêtements perméables de type « evergreen » devront être privilégiés.

Un espace perméable de type « evergreen » (sols stabilisés, dalles alvéolées, gravillons, pavés à joints enherbés…) est un espace végétal et/ou minéral se laissant traverser ou pénétrer par l'eau.

Les revêtements de type « evergreen » sont généralement utilisés pour réaliser des allées piétonnes et des places de stationnement en évitant l'utilisation de matériaux traditionnels imperméables (goudron…).

13-2-2 Constructions et installations nécessaires aux services publics :
Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2-3 Essences végétales :
Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-3 Les éléments de paysage :

Les espaces verts répertoriés comme ensemble végétal remarquable au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4 sont inconstructibles. Pour ces espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Chapitre II - Dispositions propres à la zone UB1

PRESENTATION DE LA ZONE UB1

(Extrait du rapport de présentation)

La zone UB1 correspond au tissu d'habitat individuel diffus, qui s'étend sur une grande partie du territoire communal. Celui-ci s'est constitué à partir des années 70,

La zone UB1 inclus une zone UB1* qui correspond à un secteur situé au nord de la rue de Rochopt sur le coteau et dont la topographie très accentuée contraint fortement les éventuelles constructions,

La zone UB1 doit permettre que se développe une mixité fonctionnelle (accueil d'artisanat, de commerces, de bureaux…) cette mixité mettant en relation de proximité les services et l'habitat, participe à l'agrément et à l'animation des quartiers.
La mixité sociale pourra être mise en œuvre par la construction de logements sociaux dont une part devra être réservée dans toute opération de logements d'une certaine taille.

Les constructions sont en retrait par rapport à la rue, souvent détachées des limites de propriété, le parcellaire est de taille moyenne voir de grande taille et l'emprise des bâtiments est faible.
Les possibilités d'extension des constructions existantes, l'édification de constructions annexes et la densification des terrains peu ou pas bâtis doit être possible.
L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant et les constructions annexes qui le accompagnent.

Le règlement de la zone UB1 vise à préserver le paysage urbain tout en permettant une évolution du tissu urbain. Le recul des constructions principales par rapport à la rue doit être conservé pour continuer à percevoir l'alliance du minéral et du végétal. L'implantation sur les limites séparatives doit être autorisée au moins pour une partie des constructions, les constructions annexes et les parties de constructions limitées à une certaine hauteur. Le règlement met en place des règles qui permettent à la fois de conserver une partie du sol non imperméabilisé et l'aspect « vert » de cette zone, de hauteurs en accord avec l'environnement, des règles d'aspect extérieur intégrant les matériaux contribuant à la réduction des gaz à effet de serre et les dispositifs produisant des énergies renouvelables.

Quelques secteurs déjà bâtis sont couverts par le site classé de la Vallée de l'Yerres, pour lesquels il est rappelé que les modifications de l'état ou de l'aspect du site sont soumises à autorisation spéciale au titre de l'article L 341 .10 du Code de l'Environnement.

Une partie de la zone UB1 est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000 m2, il sera nécessaire d'établir une étude (floristique ou de sol) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l'eau.

La carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles est annexée au PLU (dossier 6.Annexes). La carte est également disponible et consultable sur le site de la DRIEE :
https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=005d7aa8-8890-4dd1-acf7-367fae668094

ARTICLE UB1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

• Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
• Les constructions destinées à l'industrie.
• Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

• L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
• L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
• L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
• Le stationnement des caravanes isolées.
• Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

• L'ouverture et l'exploitation des carrières.
• Les dépôts de matériaux ou de déchets.

• Les installations classées pour l'environnement à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UB1 2.

Le long des canalisations de gaz :

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone permanente) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 30 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone intermédiaire) des restrictions de construction ou d'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public sont possibles et il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

ARTICLE UB1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé de la vallée de l'Yerres aval et ses abords (décret du 23 décembre 2006) ; il est rappelé que conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Sont autorisés sous condition :

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,

• Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
• Les constructions destinées au commerce.
• Les constructions destinées aux bureaux.
• Les constructions destinées à l'artisanat.
• Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

• La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation et à condition que sa reconstruction soit conforme au P.P.R.I.

En application de l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme, les opérations de construction comportant une surface de plancher, au sens de l'article L.111-14 du code de l'urbanisme, à usage d'habitation supérieure à 500 m² ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

En application des dispositions de l'article L. 151-28 alinéa 2° du Code de l'Urbanisme, la zone UB1 est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel la réalisation de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible dans la limite de 50% supplémentaires.

Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :
La commune est soumise aux risques d'inondation et appliquera le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de l'Yerres qui a été approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral.
Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UB doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I..

La carte des zones réglementaires et le règlement du PPRI ont été annexés au PLU (dossier 6.Annexes).

Cas particulier :
La zone UB1 est concernée par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort.

ARTICLE UB1 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Aucun accès ne sera admis sur le sentier des Fontaines Saint Thibault.
Aucun accès ne sera admis à partir de la section de la rue de Rochopt située en contrebas de la zone UB1*.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Les voies nouvelles devront au minimum être aménagées selon les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU.

Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du PLU devront avoir :
- si elles desservent au maximum 2 logements, une largeur minimum de 3.50 mètres,
- si elles desservent plus de 2 logements, une voie pour les automobiles de 5.50 mètres de largeur minimum et un cheminement piéton d'une largeur minimale de 1,4 mètre.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

ARTICLE UB1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE. Le zonage d'assainissement de Boussy Saint Antoine arrête les zones d'assainissement collectif et non collectif.
En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L.35-8 du code de la santé publique. En l'absence de raccordement, ils doivent disposer d'un assainissement autonome règlementaire.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans les conditions fixées par le SyAGE.

L'autorisation de déversement précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.
Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts….) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc…).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code 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.

3 - Téléphone – Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

En application de l'article L. 151-40 du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

4 – Déchets ménagers

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public. En fonction du nombre de logements créés, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères pourra imposer la pose de bornes enterrées.

Dans le cadre d'implantation de colonnes enterrées, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères doit être consulté pour le dimensionnement ainsi que pour le choix technique du matériel afin que celui-ci soit compatible avec ses véhicules de collecte.
Les emplacements des colonnes enterrées doivent être validés par l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères avant toute implantation.

Les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU doivent être respectées.

ARTICLE UB1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UB1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Dispositions générales : Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Toutefois pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'implantation en retrait de 5 mètres s'impose uniquement en vis-à-vis d'une des deux voies. En vis-à-vis à de l'autre voie, les constructions s'implantent avec un retrait de 2 mètres de l'alignement au minimum.

6-2 Dispositions particulières :
Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) dans la limite de 0,30 mètre.

ARTICLE UB1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Dans une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement.

7-1-1 Dispositions générales : Les constructions principales peuvent être implantées sur une des limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ou en retrait.
Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle avec un minimum de 8 mètres.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et que leur emprise n'excède pas 8 m².
Lorsqu'elles s'implantent en retrait ces constructions doivent respecter un recul minimum de 1 mètre.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
- 8 mètres si la façade comporte des baies.
- 3,00 mètres si la façade est aveugle.
Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, toutefois ce dispositif ne peut permettre la vue.

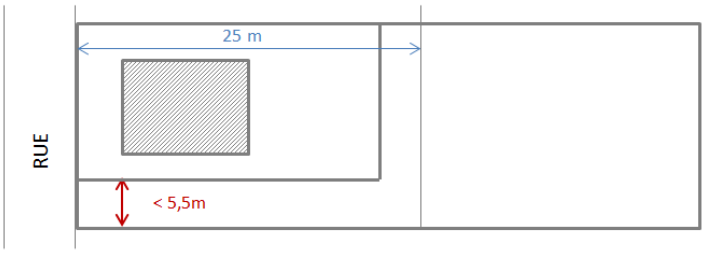
7-1-2 Dispositions particulières :
-Pour les terrains existants à la date d'approbation du règlement qui présentent une largeur sur rue de moins de 14 mètres, l'implantation sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte est autorisée.

-Les dispositions du 7-1-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) dans la limite de 0,30 mètre.

-Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres et que leur emprise n'excède pas 8 m².
Lorsqu'elles s'implantent en retrait ces constructions doivent respecter un recul minimum de 1 mètre.

-Les règles de retrait ne sont pas appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

-Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du présent règlement dont la largeur de l'emprise automobile est inférieure à 5,5 mètres (cf. article 3) ne sont pas prises en compte pour le calcul de la bande de 25 mètres. Dans ce cas l'alignement est considéré à partir de la voie existante sur laquelle vient se raccrocher la nouvelle voie. (Cf. schéma).



7-2 Dans une bande supérieure à 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement.

7-2-1 Dispositions générales : Les constructions principales doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

Celui-ci sera au moins égal à :

- En vis-à-vis des limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte :
  - 8 mètres si la façade comporte des baies.
  - 3 mètres si la façade est aveugle.
  Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, toutefois ce dispositif ne peut permettre la vue.

- En vis-à-vis des limites séparatives de fond de parcelle :
  - 8 mètres

7-2-2 Dispositions particulières :

-Pour les terrains existants à la date d'approbation du règlement qui présentent une largeur sur rue de moins de 14 mètres, l'implantation sur une limite séparative aboutissant sur la voie de desserte est autorisée.

-Les dispositions du 7-2-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) dans la limite de 0,30 mètre.

- Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur emprise n'excède pas 8 m². Lorsqu'elles s'implantent en retrait, ces constructions doivent respecter un recul minimum de 1 mètre.

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du règlement.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 151-23 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UB1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale :
- 16,00 mètres si une des façades en vis-à-vis comporte des baies.
- 8,00 mètres si les façades en vis-à-vis sont aveugles.
Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, elle peut comporter des ouvertures situées au minimum à 1,90 mètre au-dessus du plancher, toutefois aucun de ces dispositifs ne peut permettre la vue.

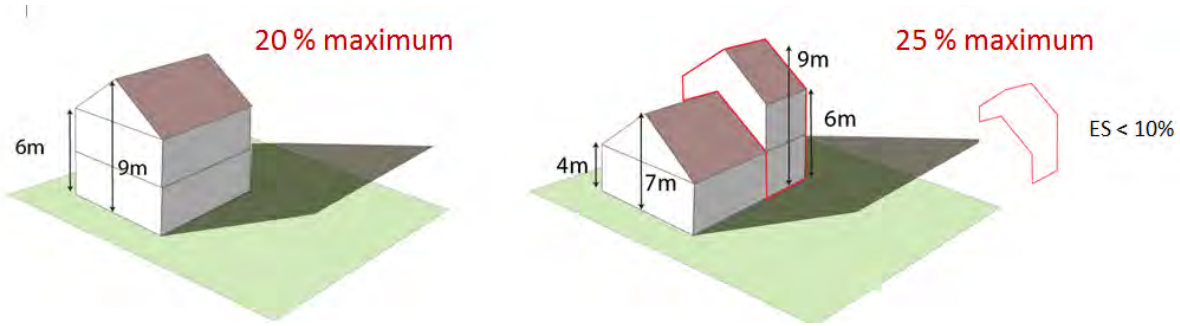
La distance entre une constructions principale et une construction annexe de plus de 8 m² doit être de 4 mètres (sauf les annexes de types pergola et appentis qui peuvent s'adosser à la construction principale). La distance entre deux constructions annexes dont une des annexes a une emprise au sol de 8m² ou plus doit être de 4 mètres également.
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes de moins de 8 m².

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

ARTICLE UB1 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse à plus de 0,6 m, piscine…) est fixée à **30%** de la superficie du terrain.

L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à **20%** de la superficie du terrain, cette emprise peut être portée à **25%** si la partie de la construction d'une hauteur supérieure à 4 mètres à l'égout ou l'acrotère et 7 mètres au faitage n'excède pas **10%** de la superficie du terrain.



L'emprise au sol d'une construction annexe ne peut excéder 20 m². Une seule annexe de type garage, abri (annexe clos) de plus de 8 m² sera autorisée par terrain.

9-2 Dispositions particulières pour les constructions existantes à date d'approbation du présent règlement : Lorsqu'une construction principale, existante à date d'approbation du présent règlement (18/09/2014), ne respecte pas les dispositions fixées au 9-1 une augmentation de l'emprise dans la limite globale de **30 m²** est autorisée par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation et sous réserve que la hauteur de la nouvelle construction ne dépasse pas 4 mètres au point le plus haut.

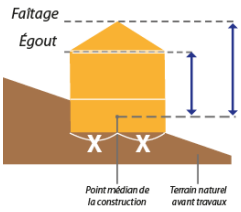
9-3 L'emprise au sol maximale des constructions par bâtiment isolé est fixée à **180 m²**.

9-4 En UB1* : L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse à plus de 0,6 m, piscine…) est fixée à **15 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE UB1 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

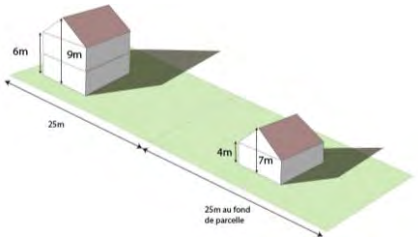
10-1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, les constructions devront être implantées en respectant dans toute la mesure du possible la pente naturelle du terrain. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point médian du terrain avant travaux entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction.



10-2 Dans une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement :
La hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère et à **9 mètres** au faîtage.

10-3 Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement :
La hauteur maximale des constructions est fixée à **4 mètres** à l'égout ou à l'acrotère et à **7 mètres** au faîtage.



10-4 A l'intérieur du secteur UB1* : La hauteur maximale des constructions est fixée à **4 mètres** à l'égout ou à l'acrotère et à **7 mètres** au faîtage.

10-5 Il n'est pas fixé de règle pour :
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10-6 La hauteur maximale d'une construction annexe est fixée à 3,5 mètres maximum.

ARTICLE UB1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les façades :

La façade principale des constructions doit avoir une largeur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc..) est interdit.

Les antennes paraboliques, panneaux photovoltaïques et le moteur du PAC « de climatiseurs » doivent être regroupés et implantés de manière à être non visibles depuis la voie ou l'espace public et ne doivent pas générer de nuisances pour le voisinage

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :
- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie de 0.60 mètre maximum surmonté de grille, grillage, lisses… verticaux et/ou horizontaux
La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Dans le cas d'une modification de clôture :

- Lorsque la place de midi est existante et lorsque le projet fait l'objet d'une modification de la clôture, il est impossible de supprimer cette place.
- Lorsqu'il y a une modification totale de la clôture (et non juste remplacement du portail et portillon), le pétitionnaire devra obligatoirement créer la place dite « de midi » sauf impossibilité technique (à valider avec le service instructeur).

Une ouverture (portail) ne peut être créée si cela génère la suppression d'une ou plusieurs places de stationnement existantes sur le domaine public.

Les petits éléments

Les ouvrages de récupération des eaux pluviales, les citernes, les bacs roulants pour les ordures ménagères, les pompes à chaleur, les climatiseurs doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

Les éléments de paysage :

Les espaces verts répertoriés comme ensemble végétal remarquable au titre de l'article L. 151-du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4 sont inconstructibles. Pour ces espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE UB1 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le calcul du nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité supérieure.

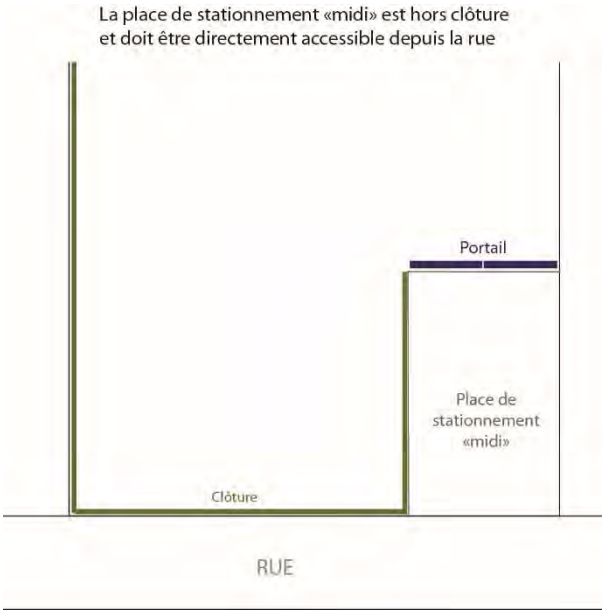
Les places de stationnement doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Construction à destination d'habitat
Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.
De plus par tranche de 5 logements, une place de stationnement destinée aux visiteurs sera créée.

Parmi le nombre de places exigé, au moins une place de stationnement, non close dite « place midi », directement accessible depuis l'espace public doit être aménagée par logement.



Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Rappel : En application des articles L. 151-34 et L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Construction à destination d'artisanat
Une surface au moins égale à 30 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces, de bureaux
Une surface au moins égale à 40 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier
Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre.

3 - Normes techniques

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

4 - Nombre d'emplacements pour les cycles

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus à raison de :
. pour toute construction à destination d'habitat dont la superficie est supérieure à 250 m² de surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme (SDC) ou comportant plus de 5 logements, 1.5% de la SDC sera réservée pour le stationnement des vélos et poussettes (à l'exclusion de tout engin à moteur), une surface minimale de 10 m2 de SDC sera prévue. Ces locaux seront situés en rez de chaussée ou en sous-sol en cas d'impossibilité.
. pour toute construction à destination de bureau :
1 emplacement pour 50 m² de SDC sera prévu.

ARTICLE UB1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-2 Dispositions générales :

13-2-1 Les espaces libres

60 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées en respectant les dispositions suivantes :

- Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum **70 %** des surfaces traitées en surfaces non imperméabilisées.
- les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité ;
- un arbre à grand développement est imposé pour 200 m² de terrain libre de construction (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de la superficie affectée à cet usage. Les délaissés doivent être engazonnés.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les revêtements perméables de type « evergreen » devront être privilégiés.

Un espace perméable de type « evergreen » (sols stabilisés, dalles alvéolées, gravillons, pavés à joints enherbés…) est un espace végétal et/ou minéral se laissant traverser ou pénétrer par l'eau.

Les revêtements de type « evergreen » sont généralement utilisés pour réaliser des allées piétonnes et des places de stationnement en évitant l'utilisation de matériaux traditionnels imperméables (goudron…).

13-2-2 Constructions et installations nécessaires aux services publics :
Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2-3 Essences végétales :
Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-3 Les éléments de paysage :

Les espaces verts répertoriés comme ensemble végétal remarquable au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4 sont inconstructibles. Pour ces espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

13-4 Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

ARTICLE UB1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Chapitre III - Dispositions propres à la zone UB2

PRESENTATION DE LA ZONE UB2

(Extrait du rapport de présentation)

La zone UB2 correspond à des opérations d'habitat individuel groupé.

La zone UB2 inclus une zone UB2* particulière qui correspond au quartier « le Menhir » classé au patrimoine du 20ème siècle.
Cet ensemble de constructions individuelles contient un espace collectif propre de desserte et d'agrément, l'implantation des éléments bâtis les uns par rapport aux autres, leur volumétrie présentant des redents et la position des ouvertures assurent aux espaces privés (maison et jardin en prolongement) une réelle intimité. La volumétrie modeste (R+1) qui s'ancre dans le sol, les toits plats, les façades claires contrastant avec des menuiseries en bois de teintes foncées sont certaines des caractéristiques qui sont à préserver par une règlementation spécifique.

La zone UB2 doit permettre que se développe une mixité fonctionnelle (accueil d'artisanat, de commerces, de bureaux…) cette mixité mettant en relation de proximité les services et l'habitat, participe à l'agrément et à l'animation des quartiers.

Les constructions sont en retrait par rapport à la rue, souvent détachées des limites de propriété, le parcellaire est de taille moyenne voir de grande taille et l'emprise des bâtiments est faible.
Les possibilités d'extension des constructions existantes, l'édification de constructions annexes et la densification des terrains peu ou pas bâtis doit être possible.
L'évolution du bâti doit permettre l'aménagement avec ou sans changement de destination et la réhabilitation des constructions existantes, des extensions des constructions existantes, de nouvelles constructions dans le respect du paysage urbain environnant et les constructions annexes qui le accompagnent.

Le règlement de la zone UB2 vise à préserver le paysage urbain tout en permettant une évolution maitrisée des constructions. Le recul des constructions principales par rapport à la rue doit être conservé pour continuer à percevoir l'alliance du minéral et du végétal et conserver l'identité actuelle des quartiers. L'implantation sur les limites séparatives doit être autorisée au moins pour une partie des constructions, les constructions annexes et les parties de constructions limitées à une certaine hauteur. Le règlement met en place des règles qui permettent à la fois de conserver une partie du sol non imperméabilisé et l'aspect « vert » de cette zone, de hauteurs en accord avec l'environnement, des règles d'aspect extérieur intégrant les matériaux contribuant à la réduction des gaz à effet de serre et les dispositifs produisant des énergies renouvelables.

ARTICLE UB2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

• Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
• Les constructions destinées à l'industrie.
• Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

• L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
• L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
• L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
• Le stationnement des caravanes isolées.
• Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

• L'ouverture et l'exploitation des carrières.
• Les dépôts de matériaux ou de déchets.

• Les installations classées pour l'environnement à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UB 2.

Le long des canalisations de gaz :

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone permanente) sont interdites la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 30 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone intermédiaire) des restrictions de construction ou d'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public sont possibles et il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

ARTICLE UB2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé de la vallée de l'Yerres aval et ses abords (décret du 23 décembre 2006) ; il est rappelé que conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Sont autorisés sous condition :

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,

• Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
• Les constructions destinées au commerce.
• Les constructions destinées aux bureaux.
• Les constructions destinées à l'artisanat.
• Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation et à condition que sa reconstruction soit conforme au P.P.R.I.

- L'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes dans la limite de **30 m²** de surface de plancher par logement par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014). Pour les copropriétés l'extension maximale de 30 m² est comptée par lot de copropriété existant à date d'approbation du présent règlement (18/09/2014).

ARTICLE UB2 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Aucun accès ne sera admis sur le sentier des Fontaines Saint Thibault.
Aucun accès ne sera admis à partir de la section de la rue de Rochopt située en contrebas de la zone UB3.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Les voies nouvelles devront au minimum être aménagées selon les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU.

Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du PLU devront avoir :
- si elles desservent au maximum 2 logements, une largeur minimum de 3.50 mètres,
- si elles desservent plus de 2 logements, une voie pour les automobiles de 5.50 mètres de largeur minimum et un cheminement piéton.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

ARTICLE UB2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE. Le zonage d'assainissement de Boussy Saint Antoine arrête les zones d'assainissement collectif et non collectif.
En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L.35-8 du code de la santé publique. En l'absence de raccordement, ils doivent disposer d'un assainissement autonome règlementaire.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans les conditions fixées par le SyAGE.

L'autorisation de déversement précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.
Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts….) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc…).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code 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.

3 - Téléphone – Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

En application de l'article L. 151-40 du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

4 – Déchets ménagers

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public. En fonction du nombre de logements créés, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères pourra imposer la pose de bornes enterrées.

Dans le cadre d'implantation de colonnes enterrées, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères doit être consulté pour le dimensionnement ainsi que pour le choix technique du matériel afin que celui-ci soit compatible avec ses véhicules de collecte.
Les emplacements des colonnes enterrées doivent être validés par l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères avant toute implantation.

Les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU doivent être respectées.

ARTICLE UB2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UB2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Dispositions générales :
Les constructions nouvelles ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) en vis-à-vis de la voie principale correspondant à l'adresse postale.

6-2 Règles particulières

-Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) dans la limite de 0,30 mètre.

-Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **1 mètre**.

ARTICLE UB2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Dispositions générales :
Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ou en retrait.
Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
- ~~8~~ 6 mètres si la façade comporte des baies.
- 2,00 mètres si la façade est aveugle.
Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, toutefois ce dispositif ne peut permettre la vue.
Dans le cas d'une copropriété, les règles ci-dessus sont appréciées au regard de chaque lot.

7-2 Dispositions particulières :

-Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du règlement.

-Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) dans la limite de 0,30 mètre.

- Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur emprise n'excède pas 8 m². Lorsqu'elles s'implantent en retrait, ces constructions doivent respecter un recul minimum de 1 mètre.

-Les règles de retrait ne sont pas appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 151-23 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UB2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 Dispositions générales :
La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale :
- 8.00 mètres une des façades en vis-à-vis comporte des baies.
- 4.00 mètres si les façades en vis-à-vis sont aveugles.
Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, elle peut comporter des ouvertures situées au minimum à 1.90 mètre au-dessus du plancher, toutefois aucun de ces dispositifs ne peut permettre la vue.

8-2 Dispositions particulières :

La distance entre une constructions principale et une construction annexe de plus de 8 m² doit être de 4 mètres (sauf les annexes de types pergola et appentis qui peuvent s'adosser à la construction principale). La distance entre deux constructions annexes dont une des annexes a une emprise au sol de 8m² ou plus doit être de 4 mètres également.
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes de moins de 8 m².

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

ARTICLE UB2 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

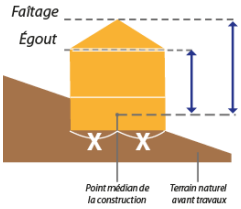
L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) augmentée de **30 m²** au maximum.

L'emprise au sol d'une construction annexe ne peut excéder 20 m². Une seule annexe de type garage, abri (annexe clos) de plus de 8 m² sera autorisée par terrain.

Dans le cas d'une copropriété :
L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante par lot de copropriété à date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) augmentée de **30 m²** au maximum.

ARTICLE UB2 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

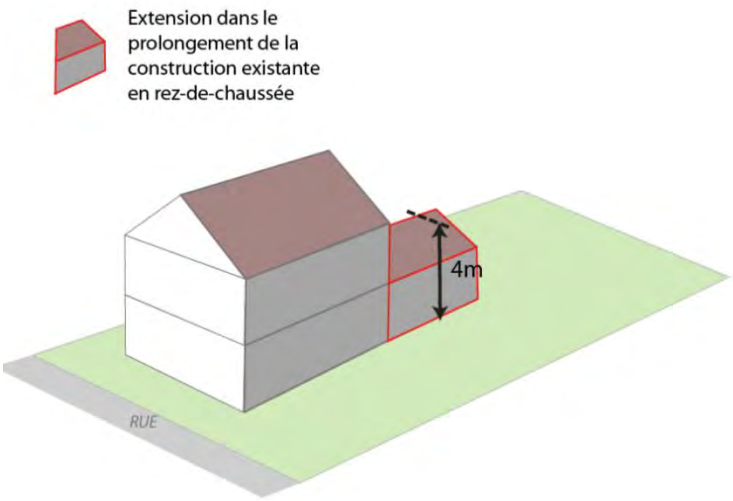
10-1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



En cas de terrain en pente, les constructions devront être implantées en respectant dans toute la mesure du possible la pente naturelle du terrain. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point médian du terrain avant travaux entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction.

10-2 La hauteur maximale des constructions existantes est fixée à la hauteur existante (égout et faitage) à date d'approbation du présent règlement (18/09/2014).

La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut, des extensions des constructions ne peut excéder **4 mètres.**



10-3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10-4 La hauteur maximale d'une construction annexe est fixée à 3,5 mètres maximum.

ARTICLE UB2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les façades :

La façade principale des constructions doit avoir une largeur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc..) est interdit.

En outre dans la zone UB2* :
Les matériaux et couleurs des ravalements et des menuiseries extérieures respecteront les matériaux et les teintes d'origine. En cas d'isolation par l'extérieur, les travaux ne devront pas dénaturer l'aspect extérieur des constructions Tous les travaux entrepris devront permettre le maintien en bon état, la restauration ou la mise en valeur des constructions

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :
- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie de 0.60 mètre maximum surmonté de grille, grillage, lisses… verticaux et/ou horizontaux
La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Dans le cas d'une modification de clôture :

- Lorsque la place de midi est existante et lorsque le projet fait l'objet d'une modification de la clôture, il est impossible de supprimer cette place.
- Lorsqu'il y a une modification totale de la clôture (et non juste remplacement du portail et portillon), le pétitionnaire devra obligatoirement créer la place dite « de midi » sauf impossibilité technique (à valider avec le service instructeur).

Une ouverture (portail) ne peut être créée si cela génère la suppression d'une ou plusieurs places de stationnement existantes sur le domaine public.

En outre dans la zone UB2* :
Les clôtures respecteront les formes, les matériaux et les teintes d'origine.

Les petits éléments

Les ouvrages de récupération des eaux pluviales, les citernes, les bacs roulants pour les ordures ménagères, les pompes à chaleur doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques, panneaux photovoltaïques et le moteur du PAC « de climatiseurs » doivent être regroupés et implantés de manière à être non visibles depuis la voie ou l'espace public et ne doivent pas générer de nuisances pour le voisinage

Les éléments de paysage :

Les espaces verts répertoriés comme ensemble végétal remarquable au titre de l'article L. 151-du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4 sont inconstructibles. Pour ces espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et

repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE UB2 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le calcul du nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Construction à destination d'habitat
Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.
De plus par tranche de 5 logements, une place de stationnement destinée aux visiteurs sera créée.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Rappel : En application des articles L. 151-34 et L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
Construction à destination d'artisanat
Une surface au moins égale à 30 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces, de bureaux
Une surface au moins égale à 40 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier
Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre.

3 - Normes techniques

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

4 - Nombre d'emplacements pour les cycles

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus à raison de :
. pour toute construction à destination d'habitat dont la superficie est supérieure à 250 m² de surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme (SDC) ou comportant plus de 5 logements, 1.5% de la SDC sera réservée pour le stationnement des vélos et poussettes (à l'exclusion de tout engin à moteur), une surface minimale de 10 m2 de SDC sera prévue. Ces locaux seront situés en rez de chaussée ou en sous-sol en cas d'impossibilité.
. pour toute construction à destination de bureau :
1 emplacement pour 50 m² de SDC sera prévu.

ARTICLE UB2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

13-2 Dispositions générales :

13-2-1 Les espaces libres

60 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées en respectant les dispositions suivantes :

- Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum **70 %** des surfaces traitées en surfaces non imperméabilisées.
- les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité ;
- un arbre à grand développement est imposé pour 200 m² de terrain libre de construction (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de la superficie affectée à cet usage. Les délaissés doivent être engazonnés.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les revêtements perméables de type « evergreen » devront être privilégiés.

Un espace perméable de type « evergreen » (sols stabilisés, dalles alvéolées, gravillons, pavés à joints enherbés…) est un espace végétal et/ou minéral se laissant traverser ou pénétrer par l'eau.

Les revêtements de type « evergreen » sont généralement utilisés pour réaliser des allées piétonnes et des places de stationnement en évitant l'utilisation de matériaux traditionnels imperméables (goudron…).

13-2-2 Constructions et installations nécessaires aux services publics :
Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2-3 Essences végétales :
Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

13-3 Les éléments de paysage :

Les espaces verts répertoriés comme ensemble végétal remarquable au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4 sont inconstructibles. Pour ces espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

13-4 Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

ARTICLE UB2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone UB3

PRESENTATION DE LA ZONE UB3

(Extrait du rapport de présentation)

La zone UB3 correspond au lotissement situé au lieu-dit les Marronniers, à l'extrême nord-est du territoire communal. Elle correspond à une opération d'habitat individuel mixte réalisée dans les années 2010 avec une part de logements sociaux.

REGLEMENT DE LA ZONE UB3

ARTICLE UB3 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

- Les installations classées pour l'environnement à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UB3 2.

ARTICLE UB3 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement qui respecteront les dispositions figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour la zone.

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,

  - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
  - Les constructions destinées au commerce.
  - Les constructions destinées aux bureaux.
  - Les constructions destinées à l'artisanat.
  - Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

A l'intérieur de la zone et pour chacune des tranches d'aménagement réalisée, en application des dispositions de l'article L 123-2-b) du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum de 30% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.

En application des dispositions de l'article L. 151-28 alinéa 2° du Code de l'Urbanisme, la zone UB3 est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel la réalisation de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible par une augmentation de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 40% supplémentaires.

ARTICLE UB3 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Les voies nouvelles devront au minimum être aménagées selon les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

ARTICLE UB3 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE. Le zonage d'assainissement de Boussy Saint Antoine arrête les zones d'assainissement collectif et non collectif.
En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L.35-8 du code de la santé publique. En l'absence de raccordement, ils doivent disposer d'un assainissement autonome règlementaire.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans les conditions fixées par le SyAGE.

L'autorisation de déversement précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.
Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne

doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts…) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc…).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code 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.

3 - Téléphone – Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

En application de l'article L. 151-40 du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

4 – Déchets ménagers

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public. En fonction du nombre de logements créés, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères pourra imposer la pose de bornes enterrées.

Dans le cadre d'implantation de colonnes enterrées, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères doit être consulté pour le dimensionnement ainsi que pour le choix technique du matériel afin que celui-ci soit compatible avec ses véhicules de collecte.
Les emplacements des colonnes enterrées doivent être validés par l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères avant toute implantation.

Les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU doivent être respectées.

ARTICLE UB3 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UB3 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement sur une de ces deux voies est admise.

ARTICLE UB3 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
- 8 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, toutefois ce dispositif ne peut permettre la vue.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur emprise n'excède pas 8 m². Lorsqu'elles s'implantent en retrait, ces constructions doivent respecter un recul minimum de 1 mètre.

Les règles de retrait ne sont pas appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 151-23 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UB3 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale :
- 8.00 mètres une des façades en vis-à-vis comporte des baies.
- 4.00 mètres si les façades en vis-à-vis sont aveugles.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, elle peut comporter des ouvertures situées au minimum à 1.90 mètre au-dessus du plancher, toutefois aucun de ces dispositifs ne peut permettre la vue.

La distance entre une constructions principale et une construction annexe de plus de 8 m² doit être de 4 mètres (sauf les annexes de types pergola et appentis qui peuvent s'adosser à la construction principale). La distance entre deux constructions annexes dont une des annexes a une emprise au sol de 8m² ou plus doit être de 4 mètres également.
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes de moins de 8 m².

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

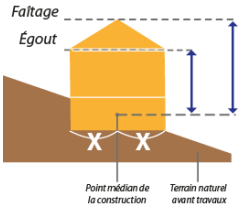
ARTICLE UB3 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

L'emprise au sol d'une construction annexe ne peut excéder 20 m². Une seule annexe de type garage, abri (annexe clos) de plus de 8 m² sera autorisée par terrain.

ARTICLE UB3 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



En cas de terrain en pente, les constructions devront être implantées en respectant dans toute la mesure du possible la pente naturelle du terrain. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point médian du terrain avant travaux entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction.

10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres** à l'égout et à **8 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

En application des dispositions de l'article 2, la majoration de hauteur autorisée pour les constructions à destination de logements sociaux porte la hauteur maximale des constructions à 8,4 mètres maximum à l'égout et à 11,20 mètres maximum au faîtage.

10-3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10-4 La hauteur maximale d'une construction annexe est fixée à 3,5 mètres maximum.

ARTICLE UB3 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les façades :

La façade principale des constructions doit avoir une largeur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc..) est interdit.

Les antennes paraboliques, panneaux photovoltaïques et le moteur du PAC « de climatiseurs » doivent être regroupés et implantés de manière à être non visibles depuis la voie ou l'espace public et ne doivent pas générer de nuisances pour le voisinage

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures sur rue :
La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,50 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées par un grillage plastifié vert tendu sur potelets métalliques de 150 cm de haut, implanté à 50 cm en retrait de l'alignement. L'espace de 50 cm est destiné à recevoir obligatoirement une haie champêtre d'essences locales.
Une deuxième haie pourra être plantée derrière le grillage ou bien des plantes grimpantes pourront s'y accrocher comme le chèvrefeuille, clématite, vigne vierge, polygonome…

Les clôtures en limite séparative :

Les clôtures séparatives entre deux lots seront constituées d'un grillage d'aspect plastifié vert tendu sur potelets d'aspect métallique de 180 cm de haut.
Le grillage pourra être doublé d'une haie vive ou de plantes grimpantes.

Dans le cas d'un mur de maçonnerie :

Les clôtures sur la voie publique et en limite séparative pourront également être constituées d'un mur de maçonnerie de 0,6 mètre maximum surmonté de grille, grillage, lisse, verticaux ou horizontaux.
La hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.

Pour rappel, la clôture sur rue ne pourra être implantée sur la limite séparative. La hauteur de la haie champêtre d'essences locale ne devra pas excéder 2 mètres et devra être implantée à 0,5 mètre de la limite séparative (article 671 du Code civil).

Les arbres, arbrisseaux et arbustes d'une hauteur supérieure à 2 mètres devront être implantés à 2 mètres de toutes limites séparatives (article 671 du Code civil).

Dans le cas d'une modification de clôture :

- Lorsque la place de midi est existante et lorsque le projet fait l'objet d'une modification de la clôture, il est impossible de supprimer cette place.
- Lorsqu'il y a une modification totale de la clôture (et non juste remplacement du portail et portillon), le pétitionnaire devra obligatoirement créer la place dite « de midi » sauf impossibilité technique (à valider avec le service instructeur).

Une ouverture (portail) ne peut être créée si cela génère la suppression d'une ou plusieurs places de stationnement existantes sur le domaine public.

Les petits éléments

Les ouvrages de récupération des eaux pluviales, les citernes, les bacs roulants pour les déchets, les pompes à chaleur, les climatiseurs doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

ARTICLE UB3 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le calcul du nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Construction à destination d'habitat
Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement dite « de midi ».

De plus par tranche de 3 logements, une place de stationnement destinée aux visiteurs sera créée.

Rappel : En application de l'article L. 151-34 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Construction à destination d'artisanat
Une surface au moins égale à 30 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces, de bureaux
Une surface au moins égale à 40 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier
Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre.

3 - Normes techniques

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

~~3~~ 4 - Nombre d'emplacements pour les cycles

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus à raison de :
. pour toute construction à destination d'habitat dont la superficie est supérieure à 250 m2 de surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme (SDC) ou comportant plus de 5 logements, 1.5% de la SDC sera réservée pour le stationnement des vélos et poussettes (à l'exclusion de tout engin à moteur), une surface minimale de 10 m2 de SDC sera prévue. Ces locaux seront situés en rez de chaussée ou en sous-sol en cas d'impossibilité.
. pour toute construction à destination de bureau :
1 emplacement pour 50 m2 de SDC sera prévu.

ARTICLE UB3 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

13-2 Les espaces libres

60 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées en respectant les dispositions suivantes :

- Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum **70 %** des surfaces traitées en surfaces non imperméabilisées.
- les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité ;
- un arbre à grand développement est imposé pour 200 m² de terrain libre de construction (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de la superficie affectée à cet usage. Les délaissés doivent être engazonnés.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les revêtements perméables de type « evergreen » devront être privilégiés.

Un espace perméable de type « evergreen » (sols stabilisés, dalles alvéolées, gravillons, pavés à joints enherbés…) est un espace végétal et/ou minéral se laissant traverser ou pénétrer par l'eau.

Les revêtements de type « evergreen » sont généralement utilisés pour réaliser des allées piétonnes et des places de stationnement en évitant l'utilisation de matériaux traditionnels imperméables (goudron…).

13-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-4 Essences végétales :

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

ARTICLE UB3 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Chapitre V - Dispositions propres à la zone UC

PRESENTATION DE LA ZONE UC

(Extrait du rapport de présentation)

La zone UC recouvre le tissu urbain qui a été constitué par des opérations d'aménagement d'ensemble à partir du milieu des années 60. Celles-ci accueillent des logements collectifs et présentent des hauteurs de bâtis supérieures à celle de l'habitat individuel couvert par la zone UB. Par quartier, on y trouve une relative homogénéité du paysage (architecture unitaire …).
La zone UC contient également les emprises d'équipements publics qui aujourd'hui se trouvent au sein de ce tissu.

La zone UC inclut une zone UC1 :

- la zone UC1 qui correspond au quartier « la Nérac » classé au patrimoine du 20ème siècle.
Cet ensemble de constructions de logements semi-collectifs regroupe des petits bâtiments de hauteur R+2 à R +3 à l'exception de l'un d'entre eux plus haut (R + 7). Les volumétries cubiques composant avec des faces pleines et des espaces de loggias ouverts s'étagent sur le terrain en pente permettant des jeux de vue pour les appartements vers l'Yerres.
Les jeux de couleur des enduits et des huisseries (crème, gris bleu) et la présence du bois sont certaines des caractéristiques qui sont à préserver par une règlementation spécifique.

La zone UC doit permettre que se développe une mixité fonctionnelle (accueil d'artisanat, de commerces, de bureaux…), cette mixité mettant en relation de proximité les services et l'habitat, participe à l'agrément et à l'animation des quartiers.

La mixité sociale pourra être mise en œuvre par la construction de logements sociaux dont une part devra être réservée dans toute opération de logements d'une certaine taille.

Les constructions sont en retrait par rapport à la rue mais forment parfois un front bâti comme aux Jardins, celles-ci sont souvent détachées des limites de propriété. Le parcellaire est plutôt de grande taille et l'emprise des bâtiments est faible.

Les possibilités d'extension des constructions existantes, l'édification de constructions annexes et la densification doit être possible.
L'évolution de ces emprises pour une augmentation du nombre de logements ou de la surface de plancher pourra se faire qu'au travers d'opérations de restructuration complexes du fait de l'occupation de locaux et du nombre de personnes concernées. Toutefois la création de locaux collectifs pour les vélos et les poussettes, pour le stockage des containers à déchets, la réhabilitation thermique, l'amélioration de l'accessibilité, la création de surfaces de plancher en façade (loggias, balcons…)… sont des évolutions qu'il convient d'envisager et de permettre, celles-ci étant de nature à améliorer le confort et la qualité de vie dans ces résidences.

Le règlement de la zone UC vise à ne pas entraver ces initiatives tout en permettant à ce secteur de contribuer à la qualification du paysage urbain.

Une partie de la zone UC est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000 m2, il sera nécessaire d'établir une étude (floristique ou de sol) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l'eau. La carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles est annexée au PLU (dossier 6.Annexes). La carte est également disponible et consultable sur le site de la DRIEE :
https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=005d7aa8-8890-4dd1-acf7-367fae668094

La zone UC du PLU recouvre en partie les zones 1UC, 2UC, 3UC, 4UC, 2UE, 3UE, UK, 1UL, UL, UV, 2NAUE, 3NAUE du POS.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

• Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
• Les constructions destinées à l'industrie.
• Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

• L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
• L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
• L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
• Le stationnement des caravanes isolées.
• Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

• L'ouverture et l'exploitation des carrières.
• Les dépôts de matériaux ou de déchets.

• Les installations classées pour l'environnement à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UC 2.

Le long des canalisations de gaz :

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone permanente) sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 30 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone intermédiaire) des restrictions de construction ou d'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public sont possibles et il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé de la vallée de l'Yerres aval et ses abords (décret du 23 décembre 2006) ; il est rappelé que conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Sont autorisés sous condition :

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,

• Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
• Les constructions destinées au commerce.
• Les constructions destinées aux bureaux.
• Les constructions destinées à l'artisanat.
• Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

• La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation et à condition que sa reconstruction soit conforme au P.P.R.I.

En application de l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme, les opérations de construction comportant une surface de plancher, au sens de l'article L.111-14 du code de l'urbanisme, à usage d'habitation supérieure à 500 m² ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :
La commune est soumise aux risques d'inondation et appliquera le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de l'Yerres qui a été approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral
Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UC doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I..

La carte des zones réglementaires et le règlement du PPRI ont été annexés au PLU (dossier 6.Annexes).

Cas particulier :
La zone UC est concernée par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort.

ARTICLE UC 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Les voies nouvelles devront au minimum être aménagées selon les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU.

Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du PLU devront avoir :
- si elles desservent au maximum 2 logements, une largeur minimum de 3.50 mètres,
- si elles desservent plus de 2 logements, une voie pour les automobiles de 5.50 mètres de largeur minimum et un cheminement piéton.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE. Le zonage d'assainissement de Boussy Saint Antoine arrête les zones d'assainissement collectif et non collectif.
En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L.35-8 du code de la santé publique. En l'absence de raccordement, ils doivent disposer d'un assainissement autonome règlementaire.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans les conditions fixées par le SyAGE.

L'autorisation de déversement précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.
Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts….) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc…).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code 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.

3 - Téléphone – Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

En application de l'article L. 151-40 du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

4 – Déchets ménagers

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public. En fonction du nombre de logements créés, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères pourra imposer la pose de bornes enterrées.

Dans le cadre d'implantation de colonnes enterrées, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères doit être consulté pour le dimensionnement ainsi que pour le choix technique du matériel afin que celui-ci soit compatible avec ses véhicules de collecte.
Les emplacements des colonnes enterrées doivent être validés par l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères avant toute implantation.

Les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU doivent être respectées.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les implantations des constructions nouvelles devront respecter les alignements du fait des constructions existantes.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Dispositions générales :
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
- 8 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, toutefois ce dispositif ne peut permettre la vue.

Les règles de retrait ne sont pas appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7-2 Dispositions particulières :
Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du règlement.

Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) dans la limite de 0,30 mètre.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur emprise n'excède pas 8 m². Lorsqu'elles s'implantent en retrait, ces constructions doivent respecter un recul minimum de 1 mètre.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 151-23 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale :
- 8.00 mètres une des façades en vis-à-vis comporte des baies.
- 4.00 mètres si les façades en vis-à-vis sont aveugles.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, elle peut comporter des ouvertures situées au minimum à 1.90 mètre au-dessus du plancher, toutefois aucun de ces dispositifs ne peut permettre la vue.

La distance entre une constructions principale et une construction annexe de plus de 8 m² doit être de 4 mètres (sauf les annexes de types pergola et appentis qui peuvent s'adosser à la construction principale). La distance entre deux constructions annexes dont une des annexes a une emprise au sol de 8m² ou plus doit être de 4 mètres également.
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes de moins de 8 m².

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

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Les ouvrages de récupération des eaux pluviales,
- les locaux pour l'abri des bacs roulants de recueil des ordures ménagères,

ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.
L'emprise au sol d'une construction annexe ne peut excéder 20 m². Une seule annexe de type garage, abri (annexe clos) de plus de 8 m² sera autorisée par terrain.
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

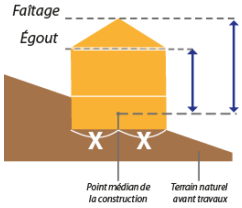
Dans la zone UC1 :
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 151-23 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, les constructions devront être implantées en respectant dans toute la mesure du possible la pente naturelle du terrain. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point médian du terrain avant travaux entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction.



La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée sur le plan de zonage.

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

La hauteur maximale d'une construction annexe est fixée à 3,5 mètres maximum.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les façades :

La façade principale des constructions doit avoir une largeur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les antennes paraboliques, panneaux photovoltaïques et le moteur du PAC « de climatiseurs » doivent être regroupés et implantés de manière à être non visibles depuis la voie ou l'espace public et ne doivent pas générer de nuisances pour le voisinage

En outre dans la zone UC1 :
Les matériaux et couleurs des ravalements et des menuiseries extérieures respecteront les matériaux et les teintes d'origine.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Dans le cas d'une modification de clôture :

- Lorsque la place de midi est existante et lorsque le projet fait l'objet d'une modification de la clôture, il est impossible de supprimer cette place.
- Lorsqu'il y a une modification totale de la clôture (et non juste remplacement du portail et portillon), le pétitionnaire devra obligatoirement créer la place dite « de midi » sauf impossibilité technique (à valider avec le service instructeur).

Une ouverture (portail) ne peut être créée si cela génère la suppression d'une ou plusieurs places de stationnement existantes sur le domaine public.

Les petits éléments

Les ouvrages de récupération des eaux pluviales, les citernes, les bacs roulants pour les ordures ménagères, les pompes à chaleur, les climatiseurs doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

Les éléments de paysage :

Les espaces verts répertoriés comme ensemble végétal remarquable au titre de l'article L. 151-du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4 sont inconstructibles. Pour ces espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le calcul du nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Construction à destination d'habitat
Pour les studios, il sera créé au moins une place de stationnement par logement.
Pour les autres logements, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

De plus par tranche de 5 logements, une place de stationnement destinée aux visiteurs sera créée.

Rappel : En application des articles L. 151-34 et L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,

y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Construction à destination d'artisanat
Une surface au moins égale à 30 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces, de bureaux
Une surface au moins égale à 40 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier
Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre.

3 - Normes techniques

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

4 - Nombre d'emplacements pour les cycles

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus à raison de :
. pour toute construction à destination d'habitat dont la superficie est supérieure à 250 m2 de surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme (SDC) ou comportant plus de 5 logements, 1.5% de la SDC sera réservée pour le stationnement des vélos et poussettes (à l'exclusion de tout engin à moteur), une surface minimale de 10 m2 de SDC sera prévue. Ces locaux seront situés en rez de chaussée ou en sous-sol en cas d'impossibilité.
. pour toute construction à destination de bureau :
1 emplacement pour 50 m2 de SDC sera prévu.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 150 m2 d'espace libre.
Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 500 m2 de la superficie affectée à cet usage.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les revêtements perméables de type « evergreen » devront être privilégiés.

Un espace perméable de type « evergreen » (sols stabilisés, dalles alvéolées, gravillons, pavés à joints enherbés…) est un espace végétal et/ou minéral se laissant traverser ou pénétrer par l'eau.

Les revêtements de type « evergreen » sont généralement utilisés pour réaliser des allées piétonnes et des places de stationnement en évitant l'utilisation de matériaux traditionnels imperméables (goudron…).

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre

Les abattages d'arbres situés sur le domaine public ou privé ne seront autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou l'établissement de leur accès.

Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les éléments de paysage :

Les espaces verts répertoriés comme ensemble végétal remarquable au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4 sont inconstructibles. Pour ces espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Chapitre VI - Dispositions propres à la zone UI

PRESENTATION DE LA ZONE UI

La zone UI recouvre des terrains à vocation d'activités dont il convient de maintenir la destination.

Les situations et les usages existants amènent à diviser la zone UI en 2 secteurs :

- Le secteur UIa qui recouvre la partie du centre commercial du Val d'Yerres implantée sur la commune, est destiné principalement à l'accueil des surfaces commerciales importantes drainant une clientèle nombreuse.
Il convient de permettre l'implantation d'activités économiques à dominante de commerces dans un environnement attractif.

- Le secteur UIb, situé au sud du territoire communal au Clos Auchin, est destiné à recevoir des constructions à destination de bureau, d'artisanat et de commerce : sa vocation est orientée vers une dominante d'activités artisanales.

- Le secteur UIc « Clos Auchin », situé au sud du territoire communal, est une zone mixte destinée à recevoir des constructions à destination de logements spécifiques (hébergement) pour des étudiants et des séniors. La zone comprend également des locaux communs et des commerces et services liés.

La différence de règlementation entre les deux secteurs concerne la hauteur des bâtiments et le coefficient d'occupation du sol.

Le règlement de la zone UI outre le développement de l'activité, vise à améliorer la qualité architecturale des bâtiments ainsi que leur insertion urbaine.

Une partie de la zone UI est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000 m2, il sera nécessaire d'établir une étude (floristique ou de sol) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l'eau.

La carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles est annexée au PLU (dossier 6.Annexes). La carte est également disponible et consultable sur le site de la DRIEE :
https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=005d7aa8-8890-4dd1-acf7-367fae668094

La zone UI du PLU recouvre en partie les zones 4UE, 5UE, UI, 6UL, UV, ND du POS.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

• Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UI2.
• Les constructions à destination agricole ou forestière.
• Les constructions destinées à l'industrie.

• L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
• L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
• L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
• Le stationnement des caravanes isolées.
• Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

• Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
• L'ouverture et l'exploitation des carrières.
• Les dépôts de matériaux ou de déchets.

• Les installations classées pour l'environnement à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UI 2.

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

Sont autorisés sous condition :

• **Dans les secteurs UIa et UIb :** Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités.

• **Dans le secteur UIc :** les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans la limite des conditions fixées par l'OAP « Clos Auchin ».

• Les logements existants à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014)

• Les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition :
- qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone,
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,
- que les constructions et installations n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation environnantes,

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Cas particulier :
La zone UI est concernée par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort.

ARTICLE UI 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Les voies nouvelles devront au minimum être aménagées selon les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU.

Les voies nouvelles créées postérieurement à la date d'approbation du PLU devront avoir, au minimum, une voie pour les automobiles de 5.50 mètres de largeur minimum, un cheminement piéton et une bande cyclable.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE. Le zonage d'assainissement de Boussy Saint Antoine arrête les zones d'assainissement collectif et non collectif.
En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L.35-8 du code de la santé publique. En l'absence de raccordement, ils doivent disposer d'un assainissement autonome règlementaire.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans les conditions fixées par le SyAGE.

L'autorisation de déversement précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.
Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts….) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc…).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code 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.

3 - Téléphone – Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

En application de l'article L. 151-40 du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

4 – Déchets ménagers

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public. En fonction de la taille de l'opération, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères pourra imposer la pose de bornes enterrées.

Dans le cadre d'implantation de colonnes enterrées, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères doit être consulté pour le dimensionnement ainsi que pour le choix technique du matériel afin que celui-ci soit compatible avec ses véhicules de collecte.
Les emplacements des colonnes enterrées doivent être validés par l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères avant toute implantation.

Les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU doivent être respectées.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Dans les secteurs UIa et UIb : les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 7 mètres minimum.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (18/09/2014) dans la limite de 0,30 mètre.

Dans le secteur UIc : les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum.

Dans le cas d'une implantation le long du Chemin de la Forêt :

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées en retrait de 7 mètres minimum (hors balcon).

Les parties de bâtiments à destination de commerces ou d'activités, en rez-de-chaussée, pourront être implantées avec un recul de 3,5 mètres minimum dans la limite d'un linéaire ne dépassant pas ¼ du linéaire total de la façade.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
- 8 mètres si la façade comporte des baies.
- 5 mètres si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, elle peut comporter des ouvertures situées au minimum à 1.90 mètre au-dessus du plancher, toutefois aucun de ces dispositifs ne peut permettre la vue.

Les règles de retrait peuvent être diminuées de 0.30 mètre en cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Les règles de retrait ne sont pas appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cas d'exception :
Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du règlement.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 151-23 du code de l'urbanisme).

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale :
- 8.00 mètres une des façades en vis-à-vis comporte des baies.
- 4.00 mètres si les façades en vis-à-vis sont aveugles.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, elle peut comporter des ouvertures situées au minimum à 1.90 mètre au-dessus du plancher, toutefois aucun de ces dispositifs ne peut permettre la vue.

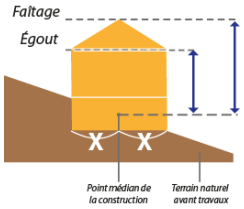
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



En cas de terrain en pente, les constructions devront être implantées en respectant dans toute la mesure du possible la pente naturelle du terrain. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point médian du terrain avant travaux entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction.

La hauteur maximale d'une construction annexe est fixée à 3,5 mètres maximum.

Il n'est pas fixé de règle pour :
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ula :
La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres.

Dans le secteur Ulb :
La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 13 mètres.

Dans le secteur Ulc :
La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 19 mètres.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les façades :

La façade principale des constructions doit avoir une largeur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade

Parements extérieurs

Dans les secteurs UIa et UIb : les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Dans tous les secteurs :
Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les antennes paraboliques, panneaux photovoltaïques et le moteur du PAC « de climatiseurs » doivent être regroupés et implantés de manière à être non visibles depuis la voie ou l'espace public et ne doivent pas générer de nuisances pour le voisinage

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Dans le cas d'une modification de clôture :

- Lorsque la place de midi est existante et lorsque le projet fait l'objet d'une modification de la clôture, il est impossible de supprimer cette place.
- Lorsqu'il y a une modification totale de la clôture (et non juste remplacement du portail et portillon), le pétitionnaire devra obligatoirement créer la place dite « de midi » sauf impossibilité technique (à valider avec le service instructeur).

Une ouverture (portail) ne peut être créée si cela génère la suppression d'une ou plusieurs places de stationnement existantes sur le domaine public.

Les petits éléments

Les ouvrages de récupération des eaux pluviales, les citernes, les bacs roulants pour les déchets, les pompes à chaleur, les climatiseurs doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le calcul du nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Construction à destination d'habitat
Dans les secteurs UIa et UIb : il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Dans le secteur UIc : il sera créé au moins :
- 1 place pour 5 unités d'hébergement pour la résidence étudiante
- 1 place pour 3 unités d'hébergement pour la résidence sénior

Construction à destination d'artisanat, de commerces, de bureaux
Une surface au moins égale à 60 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier
Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre.

3 - Normes techniques

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4% sauf en cas d'impossibilité technique.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

4 - Nombre d'emplacements pour les cycles

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus à raison de :
. pour toute construction à destination de bureau :
1 emplacement pour 100 m2 de SDC sera prévu.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 150 m2 d'espace libre..

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 250 m2 de la superficie affectée à cet usage.

Dans les secteurs UIa et UIb : au moins 5% de la superficie de l'unité foncière sera aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Dans le secteur UIc : au moins 20% de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les revêtements perméables de type « evergreen » devront être privilégiés.

Un espace perméable de type « evergreen » (sols stabilisés, dalles alvéolées, gravillons, pavés à joints enherbés…) est un espace végétal et/ou minéral se laissant traverser ou pénétrer par l'eau.

Les revêtements de type « evergreen » sont généralement utilisés pour réaliser des allées piétonnes et des places de stationnement en évitant l'utilisation de matériaux traditionnels imperméables (goudron…).

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Chapitre VII - Dispositions propres à la zone UL

PRESENTATION DE LA ZONE UL

(Extrait du rapport de présentation)

La zone UL recouvre le cimetière et ses extensions futures. Elle se situe sur le coteau un peu à l'écart du tissu urbain en limite des espaces naturels et boisés.

La zone UL doit permettre que les besoins en matière d'inhumation puissent être satisfaits à long terme.

La zone UL du PLU recouvre en partie la zone 2UL du POS.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

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

Dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé de la vallée de l'Yerres aval et ses abords (décret du 23 décembre 2006) ; il est rappelé que conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Cas particulier :
La zone UL est concernée par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort.

ARTICLE UL 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE. Le zonage d'assainissement de Boussy Saint Antoine arrête les zones d'assainissement collectif et non collectif.
En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L.35-8 du code de la santé publique. En l'absence de raccordement, ils doivent disposer d'un assainissement autonome règlementaire.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans les conditions fixées par le SyAGE.

L'autorisation de déversement précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.
Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts….) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc…).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

3 - Téléphone – Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4 – Déchets

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un local de rangement des containers à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune.

Dans le cadre d'implantation de colonnes enterrées, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères doit être consulté pour le dimensionnement ainsi que pour le choix technique du matériel afin que celui-ci soit compatible avec ses véhicules de collecte.
Les emplacements des colonnes enterrées doivent être validés par l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères avant toute implantation.

Les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU doivent être respectées.

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

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

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places à réaliser pour le stationnement des véhicules automobiles et des cycles doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 150 m2 d'espace libre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m2 de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions propres à la zone AU2

PRESENTATION DE LA ZONE AU2

(Extrait du rapport de présentation)

C'est une zone non bâtie destinée à être ouverte à l'urbanisation.
La zone AU2 correspond à un ensemble de terrains situé sur le coteau rive droite de l'Yerres bordant la plaine du Besly au lieu-dit les Voisins.
Elle est destinée à accueillir essentiellement des logements individuels et collectifs dans une configuration semblable au tissu urbain environnant, tenant compte de la desserte contrainte par la topographie.

La zone AU2 est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000 m2, il sera nécessaire d'établir une étude (floristique ou de sol) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l'eau.

La carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles est annexée au PLU (dossier 6.Annexes). La carte est également disponible et consultable sur le site de la DRIEE :
https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=005d7aa8-8890-4dd1-acf7-367fae668094

Au regard du caractère humide de ce secteur, le projet peut avoir un impact sur les milieux aquatiques, il doit faire l'objet du dépôt d'un dossier de « loi sur l'eau » au titre de l'article L214-1 du code de l'environnement et obtenir l'accord du service compétent.

La zone AU2 du PLU recouvre en partie la zone 2NAUE du POS.

ARTICLE AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

- Les installations classées pour l'environnement à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article AU2 2.

ARTICLE AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement qui respecteront les dispositions figurant sur l'orientation d'aménagement et de programmation définie pour la zone.

A condition :
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent, sont autorisées :

  - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
  - Les constructions destinées au commerce.
  - Les constructions destinées aux bureaux.
  - Les constructions destinées à l'artisanat.
  - Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

A l'intérieur de la zone AU2*, en application des dispositions de l'article L 123-2-b) du Code de l'Urbanisme, 100% des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U.

Cas particulier :
La zone AU2 est concernée par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort.

ARTICLE AU2 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Les voies nouvelles devront au minimum être aménagées selon les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

ARTICLE AU2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE. Le zonage d'assainissement de Boussy Saint Antoine arrête les zones d'assainissement collectif et non collectif.
En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L.35-8 du code de la santé publique. En l'absence de raccordement, ils doivent disposer d'un assainissement autonome règlementaire.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans les conditions fixées par le SyAGE.

L'autorisation de déversement précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.
Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts….) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc…).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code 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.

3 - Téléphone – Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

En application de l'article L. 151-40 du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

4 – Déchets ménagers

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public. En fonction du nombre de logements créés, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères pourra imposer la pose de bornes enterrées.

Dans le cadre d'implantation de colonnes enterrées, l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères doit être consulté pour le dimensionnement ainsi que pour le choix technique du matériel afin que celui-ci soit compatible avec ses véhicules de collecte.
Les emplacements des colonnes enterrées doivent être validés par l'organisme chargé de la collecte des ordures ménagères avant toute implantation.

Les prescriptions de l'annexe N°6.H « Notice système d'élimination des déchets – ENR-COLL-PLU-A » du présent dossier de PLU doivent être respectées.

ARTICLE AU2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum.

ARTICLE AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte ou en retrait.

Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
- 8 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, toutefois ce dispositif ne peut permettre la vue.
Les constructions annexes à usage d'abri de jardin peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Les règles de retrait ne sont pas appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles dans cet article **ne sont pas appréciées** au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R 151-23 du code de l'urbanisme).

ARTICLE AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale :
- 8.00 mètres une des façades en vis-à-vis comporte des baies.
- 4.00 mètres si les façades en vis-à-vis sont aveugles.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie de briques de verre, elle peut comporter des ouvertures situées au minimum à 1.90 mètre au-dessus du plancher, toutefois aucun de ces dispositifs ne peut permettre la vue.

La distance entre une constructions principale et une construction annexe de plus de 8 m² doit être de 4 mètres (sauf les annexes de types pergola et appentis qui peuvent s'adosser à la construction principale). La distance entre deux constructions annexes dont une des annexes a une emprise au sol de 8m² ou plus doit être de 4 mètres également.
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes de moins de 8 m².

Il n'est pas fixé de règles pour les piscines et constructions annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, hôtelière, d'entrepôt, commerciale ou de bureau, et dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

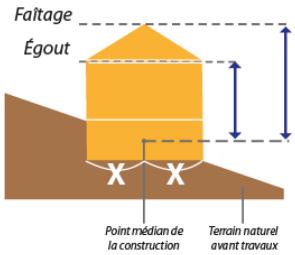
ARTICLE AU2 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30%.**

L'emprise des constructions annexes à usage d'abri de jardin est limitée à 6m².

ARTICLE AU2 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



En cas de terrain en pente, les constructions devront être implantées en respectant dans toute la mesure du possible la pente naturelle du terrain. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point médian du terrain avant travaux entre le point le plus bas et le point le plus haut de la construction.

10-2 La hauteur maximale des constructions est fixée à **4 mètres** à l'égout et à **7 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.
La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres** à l'égout et à **10 mètres** au faîtage ou à l'acrotère à l'intérieur du secteur AU2*.
La hauteur des constructions annexes à usage d'abri de jardin est limitée à 3 mètres.

10-3 Il n'est pas fixé de règle pour :
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU2 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les façades :

La façade principale des constructions doit avoir une largeur minimale supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade

Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les antennes paraboliques, panneaux photovoltaïques et le moteur du PAC « de climatiseurs » doivent être regroupés et implantés de manière à être non visibles depuis la voie ou l'espace public et ne doivent pas générer de nuisances pour le voisinage

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
Les clôtures doivent respecter les prescriptions figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans le cas d'une modification de clôture :

- Lorsque la place de midi est existante et lorsque le projet fait l'objet d'une modification de la clôture, il est impossible de supprimer cette place.
- Lorsqu'il y a une modification totale de la clôture (et non juste remplacement du portail et portillon), le pétitionnaire devra obligatoirement créer la place dite « de midi » sauf impossibilité technique (à valider avec le service instructeur).

Une ouverture (portail) ne peut être créée si cela génère la suppression d'une ou plusieurs places de stationnement existantes sur le domaine public.

Les petits éléments

Les ouvrages de récupération des eaux pluviales, les citernes, les bacs roulants pour les déchets, les pompes à chaleur, les climatiseurs doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

ARTICLE AU2 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le calcul du nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Construction à destination d'habitat
Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

Parmi le nombre de places exigé, au moins une place de stationnement, non close, directement accessible depuis l'espace public doit être aménagée par logement.

Rappel : En application des articles L. 151-34 et L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de

stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Construction à destination d'artisanat
Une surface au moins égale à 30 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces, de bureaux
Une surface au moins égale à 40 % de la surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier
Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour une chambre.

3 - Normes techniques

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.
Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

4 - Nombre d'emplacements pour les cycles

Des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus à raison de :
. pour toute construction à destination d'habitat dont la superficie est supérieure à 250 m² de surface de construction, au sens de l'article L 331-10 du code de l'urbanisme (SDC) ou comportant plus de 5 logements, 1.5% de la SDC sera réservée pour le stationnement des vélos et poussettes (à l'exclusion de tout engin à moteur), une surface minimale de 10 m² de SDC sera prévue. Ces locaux seront situés en rez de chaussée ou en sous-sol en cas d'impossibilité.
. pour toute construction à destination de bureau :
1 emplacement pour 50 m² de SDC sera prévu.

ARTICLE AU2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 Analyse paysagère du site

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

13-2 Dispositions générales :

13-2-1 Les espaces libres

60 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces non imperméabilisées en respectant les dispositions suivantes :

- Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum **70 %** des surfaces traitées en surfaces non imperméabilisées.

- les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité ;
- un arbre à grand développement est imposé pour 200 m² de terrain libre de construction (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2,5 mètres de côté.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de la superficie affectée à cet usage. Les délaissés doivent être engazonnés.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les revêtements perméables de type « evergreen » devront être privilégiés.

Un espace perméable de type « evergreen » (sols stabilisés, dalles alvéolées, gravillons, pavés à joints enherbés…) est un espace végétal et/ou minéral se laissant traverser ou pénétrer par l'eau.

Les revêtements de type « evergreen » sont généralement utilisés pour réaliser des allées piétonnes et des places de stationnement en évitant l'utilisation de matériaux traditionnels imperméables (goudron…).

13-2-2 Constructions et installations nécessaires aux services publics :
Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-2-3 Essences végétales :
Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

ARTICLE AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A

PRESENTATION DE LA ZONE A

(Extrait du rapport de présentation)

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
La zone A se situe aux lieux dits Le Besly et La Roze.
Elle reconnaît la vocation agricole dominante de ces espaces et organise sa pérennité.
La zone A est entièrement contenue dans le site classé de la vallée de l'Yerres, par conséquent les autorisations d'occupation du sol sont soumises à un régime d'autorisation spéciale.

Seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

Une partie de la zone A est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000 m2, il sera nécessaire d'établir une étude (floristique ou de sol) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l'eau.

La carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles est annexée au PLU (dossier 6.Annexes). La carte est également disponible et consultable sur le site de la DRIEE :
https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=005d7aa8-8890-4dd1-acf7-367fae668094

La zone A du PLU recouvre en partie les zones NC, ND, 1NAUE du POS.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.

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

Dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé de la vallée de l'Yerres aval et ses abords (décret du 23 décembre 2006) ; il est rappelé que conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que l'exploitation agricole corresponde à une unité économique viable.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du

terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

• La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation et à condition que sa reconstruction soit conforme au P.P.R.I.

Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :
La commune est soumise aux risques d'inondation et appliquera le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de l'Yerres qui a été approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral
Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone A doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I..

La carte des zones réglementaires et le règlement du PPRI ont été annexés au PLU (dossier 6.Annexes).

Cas particulier :
La zone A est concernée par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort.

ARTICLE A 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE. Le zonage d'assainissement de Boussy Saint Antoine arrête les zones d'assainissement collectif et non collectif.
En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L.35-8 du code de la santé publique. En l'absence de raccordement, ils doivent disposer d'un assainissement autonome règlementaire.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans les conditions fixées par le SyAGE.

L'autorisation de déversement précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.
Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts….) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc…).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code 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.

3 - Téléphone – Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4 – Déchets ménagers

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un local de rangement des containers à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à 12 mètres au moins de l'axe des voies publiques.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, le retrait sera au moins égal à 8 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m2 de la superficie affectée à cet usage.

Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone N

PRESENTATION DE LA ZONE N

(Extrait du rapport de présentation)
Elle recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
Elle correspond aux rives de l'Yerres et à la boucle de l'Yerres, à la forêt de Sénart, aux lieux-dits « les Plantes », « les Voisins », « Derrière la ferme.
La plupart des espaces boisés classés sont inclus dans la zone N.
La zone N est contenue dans le site classé de la vallée de l'Yerres, excepté une partie de la zone Nb, par conséquent les autorisations d'occupation du sol sont soumises à un régime d'autorisation spéciale.

La zone N (non indicée) est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation.

Elle englobe des secteurs $N_{'indicé}$ de taille et de capacité d'accueil limitée au sens de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

Ce sont les 2 zones suivantes :
La zone Nb a pour vocation d'accueillir des usages liés aux sports ou aux loisirs
Elle est située à l'ouest du centre-ville en continuité directe de celui-ci et dans le quartier du Gord. Ce secteur pourra recevoir des constructions destinées à des équipements de sports et de loisirs dont la hauteur et l'emprise seront limitées.

La zone Nb inclus le sous-secteur Nbi qui recouvre l'île du Gord, celui-ci est concerné par la servitude du PPRI.
Il pourra seulement recevoir des aménagements de terrains en espaces libres à usage de sports ou de loisirs.

La zone Ni qui recouvre des constructions à usage principal d'habitat ou d'équipement incluses dans le site classé et concernées par la servitude du PPRI.

La zone N et ses secteurs participent au maintien de la continuité écologique représentée par l'Yerres et ses berges (trame bleue), en effet le cours de la rivière est versé en N, Ni et A. Les espaces boisés classés et les boisements protégés au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme renforcent ce dispositif.
Le versement en N et en espace boisé classé de la forêt de Sénart protège la forêt, à la fois lieu de vie de la faune et de la flore et continuité écologique (trame verte).

Une partie de la zone N est concernée par les enveloppes d'alerte potentiellement humides. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000 m2, il sera nécessaire d'établir une étude (floristique ou de sol) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l'eau.

La carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles est annexée au PLU (dossier 6.Annexes). La carte est également disponible et consultable sur le site de la DRIEE :
https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=005d7aa8-8890-4dd1-acf7-367fae668094

La zone N du PLU recouvre en partie les zones ND, 2UA, 6UH, 3UH, 1NAUE, 2NAUE du POS.

Les zones $N_{indicé}$ du PLU recouvrent en partie les zones :
- 1NAUE, NC (secteur Na),
- 2UL, NAUL, ND (secteurs Nb et NBi),
- 2UL ND, 6UH (secteur Ni).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N2.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.

- Les dépôts de tous matériaux ou de tous déchets.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

Le long des canalisations de gaz :

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone permanente) sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 30 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone intermédiaire) des restrictions de construction ou d'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public sont possibles et il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé de la vallée de l'Yerres aval et ses abords (décret du 23 décembre 2006) ; il est rappelé que conformément à l'article L 341-10 du code de l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Sont autorisés sous condition :

• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

• Les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité des milieux.

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

• La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation et à condition que sa reconstruction soit conforme au P.P.R.I..

Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :
La commune est soumise aux risques d'inondation et appliquera le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de l'Yerres qui a été approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral
Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone N doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I..

La carte des zones réglementaires et le règlement du PPRI ont été annexés au PLU (dossier 6.Annexes).

Cas particulier :
La zone N est concernée par le risque retrait gonflement des argiles, aléa fort.

ARTICLE N 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE. Le zonage d'assainissement de Boussy Saint Antoine arrête les zones d'assainissement collectif et non collectif.
En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L.35-8 du code de la santé publique. En l'absence de raccordement, ils doivent disposer d'un assainissement autonome règlementaire.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans les conditions fixées par le SyAGE.

L'autorisation de déversement précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.
Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts….) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc…).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code 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.

3 - Téléphone – Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4 – Déchets ménagers

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un local de rangement des containers à ordures ménagères adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments de paysage :

Les espaces verts répertoriés comme ensemble végétal remarquable au titre de l'article L. 151-du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4 sont inconstructibles. Pour ces espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les éléments de paysage :

Les espaces verts répertoriés comme ensemble végétal remarquable au titre de l'article L. 151-du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4 sont inconstructibles. Pour ces espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Chapitre II - Dispositions propres aux zones Nb, Ni

REGLEMENT

ARTICLE Nb, Ni 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de commerce
- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination de bureau
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N 2.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article N 2.

- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

Le long des canalisations de gaz :

- Sur une distance de 5 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone permanente) sont interdits la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Sur une distance de 30 mètres de large de part et d'autre de l'axe de la canalisation (zone intermédiaire) des restrictions de construction ou d'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public sont possibles et il convient d'informer le transporteur des projets le plus en amont possible, afin qu'il puisse gérer l'évolution de l'environnement de la canalisation qu'il exploite.

ARTICLE Nb, Ni 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs situés à l'intérieur du site classé de la vallée de l'Yerres aval et ses abords (décret du 23 décembre 2006) ; il est rappelé que conformément à l'article L 341-10 du code de

l'environnement, une autorisation spéciale doit être obtenue préalablement à toute modification de l'état ou de l'aspect du site classé.

Sont autorisés sous condition :

Dans l'ensemble de la zone :

• Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans la zone Nb :

• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.

Dans la sous zone Nbi :
• Seuls les aménagements de terrains pour le sport et les loisirs sont autorisés.

Dans la zone Ni :

• La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation et à condition que sa reconstruction soit conforme au P.P.R.I.

• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et qu'elles ne puissent être localisées dans une autre zone.

Cas particulier : dans les terrains soumis aux risques d'inondation :
La commune est soumise aux risques d'inondation et appliquera le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de l'Yerres qui a été approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter-préfectoral
Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone N doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I..

La carte des zones réglementaires et le règlement du PPRI ont été annexés au PLU (dossier 6.Annexes).

ARTICLE Nb, Ni 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

ARTICLE Nb, Ni 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques, conformément au règlement de l'assainissement collectif du SyAGE. Le zonage d'assainissement de Boussy Saint Antoine arrête les zones d'assainissement collectif et non collectif.
En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé et doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées non domestiques au réseau public n'est pas obligatoire conformément à l'article L.35-8 du code de la santé publique. En l'absence de raccordement, ils doivent disposer d'un assainissement autonome règlementaire.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux usées non domestiques au réseau public dans les conditions fixées par le SyAGE.

L'autorisation de déversement précise les caractéristiques quantitatives et qualitatives maximales des effluents déversés au réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales

L'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les premières solutions recherchées pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière.
Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être infiltré, stocké ou rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau du SyAGE. Les rejets dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe, ne doivent pas excéder 5 litres/seconde/hectare selon le zonage d'assainissement de la commune. La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (création d'espaces verts….) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, etc…).

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à enregistrement ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code 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.

3 - Téléphone – Electricité

Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble…) et d'énergie (électricité, gaz…) devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4 – Déchets ménagers

Les constructions nouvelles doivent disposer d'un local de rangement des containers à ordures ménagères adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

ARTICLE Nb, Ni 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci.

ARTICLE Nb, Ni 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

ARTICLE Nb, Ni 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nb,Ni 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nb, Ni 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

Dans la zone Nb :
La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres.

ARTICLE Nb, Ni 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les éléments de paysage :

Les espaces verts répertoriés comme ensemble végétal remarquable au titre de l'article L. 151-du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4 sont inconstructibles. Pour ces espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE Nb, Ni 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

ARTICLE Nb, Ni 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les éléments de paysage :

Les espaces verts répertoriés comme ensemble végétal remarquable au titre de l'article L. 151-du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4 sont inconstructibles. Pour ces espaces verts répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique N°4, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

ARTICLE Nb, Ni 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

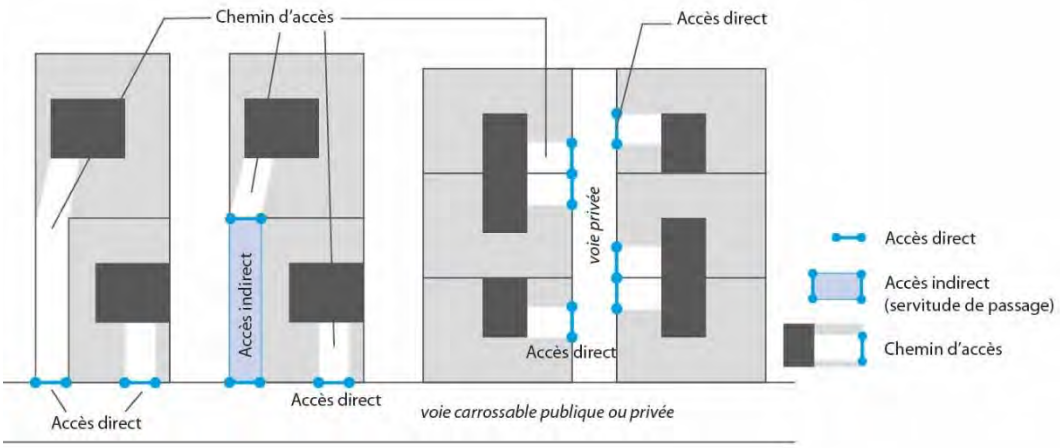
DÉFINITIONS

Accès et circulation interne :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie desserte interne nouvelle est une emprise privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes ou plusieurs logements.

Les voies de desserte interne comprennent la chaussée et les trottoirs.



Alignement :

L'alignement actuel est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. L'alignement futur est la nouvelle limite de voie en cas d'élargissement prévu matérialisé sur le document graphique.

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée.

Annexe ou construction annexe :

Petite construction à rez-de-chaussée, ne constituant pas une pièce à vivre, d'une surface ou emprise au sol maximum de 20 m² et ne dépassant pas 3,50 m de hauteur au point le plus haut. Les annexes devront s'implanter à une distance de 4 mètres de la construction principale (sauf les annexes de types pergola et appentis qui peuvent s'adosser à la construction principale).

Une seule annexe close de type garage, abri, d'une emprise au sol comprise entre 8 m² et 20m² maximum est autorisée par terrain.

Arbre de haute tige :

Ce sont des arbres dont la ramure commence à environ 2 m du sol et dont la circonférence est environ de 15/20 centimètres à 1 mètre du sol.

Attique :

Etage placé au sommet d'une construction et de proportions moindres que les étages inférieurs.

La terrasse devra être accessible et d'une profondeur minimum de 1,50 m.

Baie :

Sont considérés comme des éléments constituant des baies au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes fenêtres ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses ou dalles (exemple : terrasse) situées à plus de 0,60 mètre du terrain naturel ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et les châssis de toit ;
- les ouvertures de dimensions supérieures à 0,25 m².

Ne sont pas considérées comme créant des baies au sens du présent règlement :

- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher ;
- les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides ;
- les escaliers, sauf les paliers ;
- en limite de propriété et sur un mur non mitoyen, les châssis fixes en verre translucide placés à 2,60m du plancher pour un rez-de-chaussée et à 1,90 m du plancher pour un étage ;
- les pavés de verre sont des éléments de construction. A ce titre, ils ne sont pas considérés comme des vues.

Dans ces différents cas, les règles des façades aveugles s'appliquent.

Les travaux sur les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. La réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

Châssis de toit :

Châssis vitré ayant la même pente que le toit dans lequel il est fixé.

Clôture :

Dispositif situé entre le terrain et une voie ouverte à la circulation automobile ou les parcelles qui lui sont contiguës.

En zone PPRI, les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures devront être ajourées et répondre à deux critères :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau en crue ;
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue.

Combles :

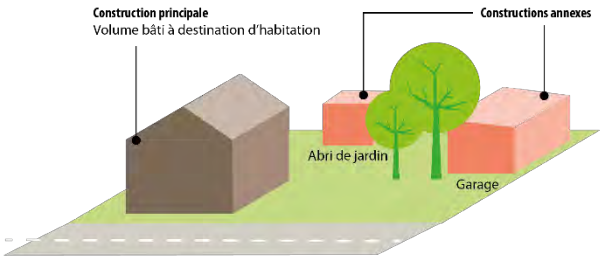
Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture. Le volume d'un comble correspond au volume du niveau supérieur d'une construction disposant d'une toiture à pente.

Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

Il s'agit de la superficie au sol occupée par la base de la ou des constructions. Néanmoins, si les surplombs en façade sont soutenus par des piliers ou tout autre élément d'architecture (balcons, escaliers, …), même décoratifs, ils entrent dans le calcul de l'emprise au sol.
N'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol les dalles/terrasses non couvertes de plain-pied situées à moins de 0,60 m du terrain naturel en rez-de-chaussée, les rampes d'accès parking, constitués de matériaux perméables, les rampes d'accès P.M.R mais aussi les piscines.



Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Espace de pleine terre :

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds. Les cheminements piétons, les terrasses, les places de stationnement aériennes, les accès des véhicules, même traités avec un matériau perméable ne sont pas considérés comme des espaces de pleine terre au sens du présent règlement. Les espaces de pleine terre sont de support de végétal.

Espace perméable :

Espace non construit dont le revêtement est soit minéral soit végétal et qui permet l'infiltration de l'eau dans le sol. L'utilisation de matériaux de type « evergreen » permet de maintenir les espaces libres de toute construction perméables et favorise une meilleure infiltration des eaux pluviales.

Espace vert :

C'est un espace d'agrément planté de fleurs, d'arbustes, d'arbres ou engazonné. Les parkings engazonnés peuvent être considérés comme des espaces verts perméables.

Ensemble végétal remarquable :

Il s'agit d'un ensemble paysager sur un ou plusieurs terrains dans un rôle de maintien des équilibres écologiques, de qualité végétale ou arboricole localisé au titre de l'article L151-23.

Extension :

Augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol.

Dans le cas d'un agrandissement dont la superficie serait supérieure à la construction existante, le projet est considéré comme étant une nouvelle construction et non une extension.

Façade :

Côté de la construction, pignon y compris.

Hauteur des constructions :

- Hauteur à l'acrotère :

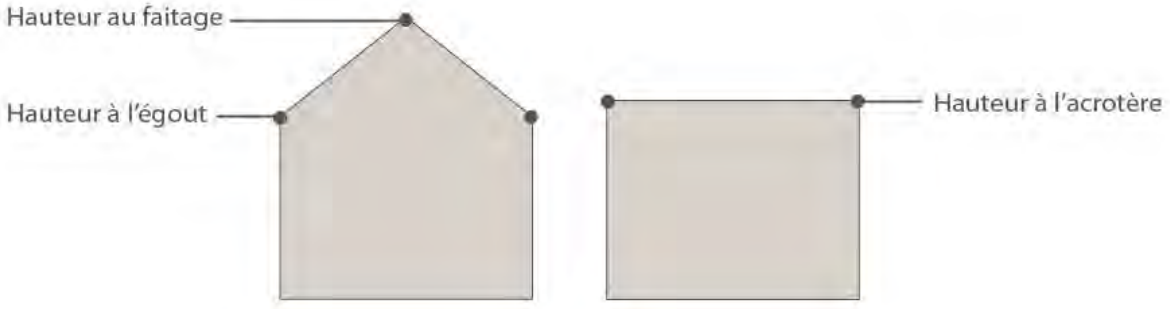
Pour les toitures plates (toitures terrasses) hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture hors équipement technique.

- Hauteur à l'égout du toit :

Hauteur mesurée en bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

- Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.



Installations classées :

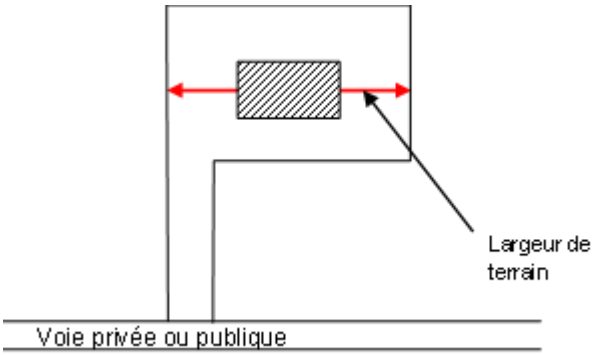
Il s'agit d'équipements ou d'installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent un risque plus faible ;

les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Largeur de terrain :

Elle est définie au droit de la construction en tout point et par rapport à la voie.



Les limites :

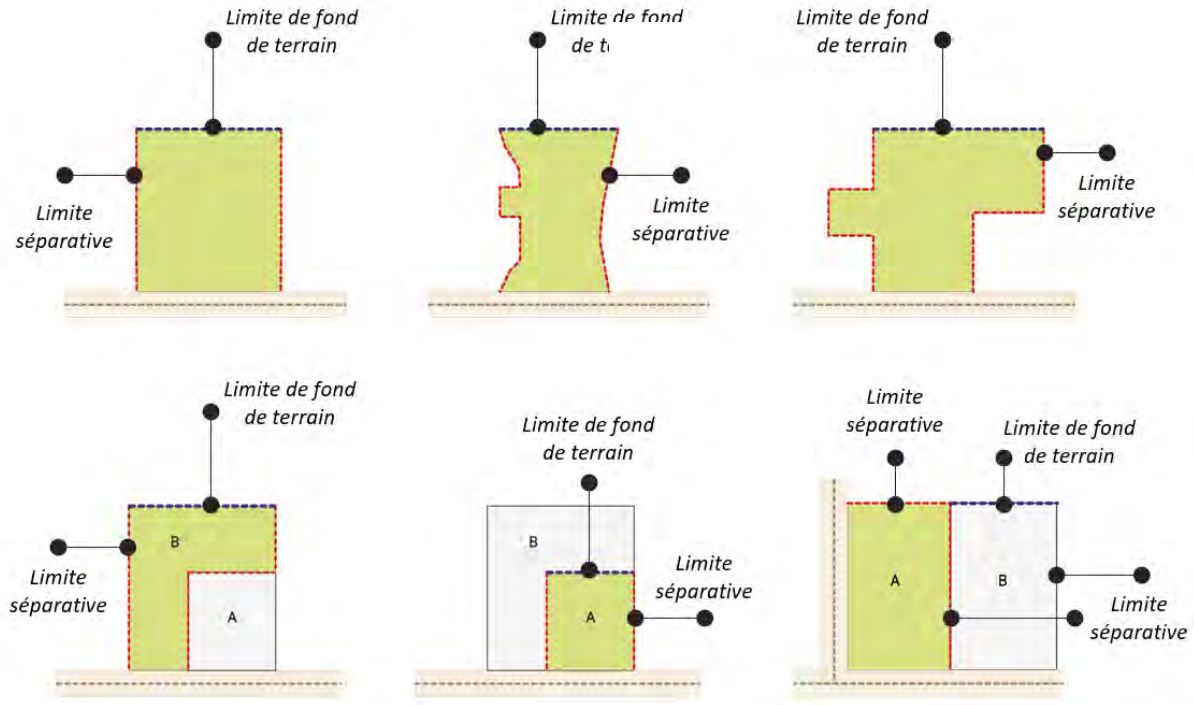
Il existe deux types de limites (séparatives ou de fond). Elles constituent la séparation entre deux terrains voisins.

- Limites séparatives :

Les limites séparatives aboutissent directement à la voie de desserte du terrain.

- Limites de fond :

La ou les limites de fond sont les limites opposées à la voie et les limites qui ne joignent pas l'alignement.



Lotissement :

Aux termes du code de l'urbanisme : constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

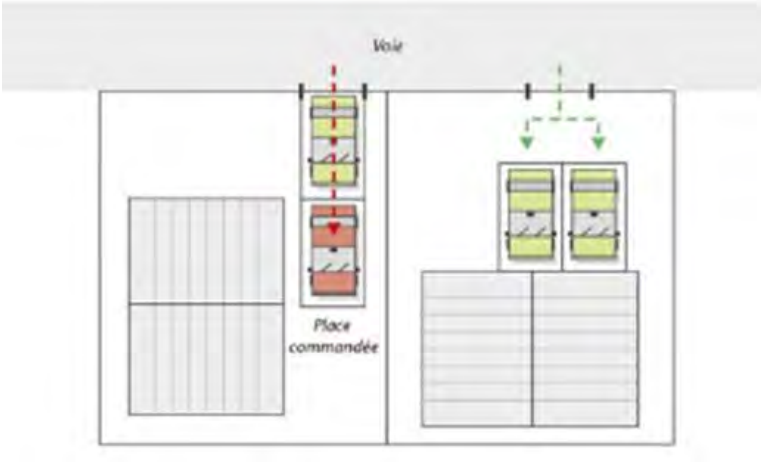
Lucarnes :

La lucarne est un volume vertical comportant une baie et placé en saillie sur la pente d'une toiture.

Marge de recul :

Il s'agit de la distance entre tout point de la construction et :

- la limite de la parcelle supportant cette construction avec la voie, emprises publiques ou rives de l'Yerres ;
- les limites des parcelles voisines ;
- une autre construction située sur le même terrain.



Ouvrage technique :

Sont considérés comme ouvrages techniques, des ouvrages techniques qui accompagnent une construction principale et notamment les ouvrages nécessaires à l'établissement et à l'exploitation de réseaux (télécommunications, gaz, électrique).

Place commandée :

Une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° 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 ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° 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 ;

7° 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 ;

8° 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 (article R.111-22 du code de l'Urbanisme).

Terrain d'angle :

Terrain situé à l'angle de plusieurs voies.

Terrain naturel :

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 avant travaux et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.

Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU :

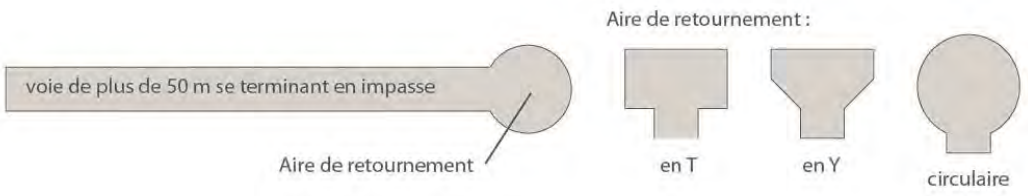
Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Voie :

Partie de l'espace public ou privé intégrant la chaussée et les trottoirs, ouvert à la circulation et pouvant desservir plusieurs terrains.

Voie en impasse :

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules. Elles peuvent être réalisées sous forme de placette circulaire, en T ou en Y.



ANNEXES

LISTE DES ESSENCES D'ARBUSTES PRECONISÉES

Nom	Hauteur en m	Type de Taille	Persistant	Floraison	Marcescent*	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (Ulex europaeux)	1-4	Haie vive, taillée	X	X		
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10	Haie vive		X		
Amélanchier des bois (Amelanchier vulgaris)	1,5-3	Haie vive		X		
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10	Haie vive, taillée		X		
Bourdaine (Frangula alnus)	1-5	Haie vive, taillée		X		
Buis (Buxus sempervirens)	2-6	Haie vive, taillée	X			
Charme commun (Carpinus betulus)	1-5	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Cassis (Ribes nigrum)	1,50	Haie vive				X
Cerisier à grappes (Prunus padus)	10 à 20	Haie vive		X		
Cornouiller mâle (Cornus mas)	5-8	Haie vive, taillée		X		
Cornouillier sanguin (Cornus sanguinea)	2-4	Haie vive, taillée		X		
Epine-vinette (Berberis vulgaris)	1-3	Haie vive, taillée		X		
Erable champêtre (acer campestre)	3-12	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (Rosa canina)	1-3	Haie vive		X		
Framboisier (Rudus ideaus)	1-2	Haie vive		X		X
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)	1-6	Haie vive		X		
Groseillier commun (Ribes rubrum)	1-2	Haie vive				
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	2	Haie vive et taillée		X		
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	1-40	Haut jet, haie vive, taillée			X	
Houx commun (Ilex aquifolium)	2-8	Haut jet, haie taillée	X			
If (Taxus baccata)	5-8	Haie vive et taillée	X			
Laurier tin (Viburnum tinus)	4	Haie vive, taillée	X	X		
Lilas commun (Syringa vulgaris)	2-7	Haie vive		X		
Mûrier sauvage (Rubus fructicosus)	2-4	Haie vive		X		X
Néflier (Mespilus germanica)	2-6	Haie vive, taillée		X		
Noisetier coudrier (Corylus avellana)	2-6	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15	Haut jet, haie taillée		X		X
Pommiers à fleurs (Malus sargentii)	6-15	Haut jet, haie taillée		X		
Poirier commun (Pyrus communis)	8-20	Haut jet, haie taillée	X			X

Prunellier (Prunus spinosa)	2-4	Haie vive, taillée		X		
Saule roux (Salix atrocinerea)	3-6	Haie vive, taillée		X		
Saule à oreillettes (Salix aurita)	1-3	Haie vive, taillée				
Seringat (Philadelphus)	1-3	Haie vive		X		
Sorbier des oiseaux (Sorbus aucuparia)	4-8	Haie vive		X		
Sureau noir (Sambucus nigra)	2-6	Haie vive, taillée		X		X
Troène commun (Ligustrum vulgare)	2-4	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne lantane (viburnum lantana)	1-3	Haie vive, taillée	X	X		
Viorne obier (Viburnum opulus)	2-4	Haie vive, taillée		X		

LISTE DES ESSENCES D'ARBRES PRECONISÉES

Nom	Hauteur en m	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (Sorbus aria)	8-10	X		X	
Alisier torminal (Sorbus torminalis)	10-20	X	X		X
Amélanchier (Amelanchier canadensis)	3-10			X	
Aubépine (Crataegus monogyna)	4-10			X	
Aulne glutineux (Alnus glutinosa)	15-30		X		
Bouleau pubescent (Betula pubescent)	15-20		X		
Bouleau verruqueux (Betula pendula)	15-20		X		
Charme commun (Carpinus betulus)	10-25	X			
Châtaignier (Castanea sativa)	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé (Quercus robur)	20-30	X			
Chêne sessile ((Quercus petraea)	20-40	X			
Cormier (Sorbus domestica)	5-20		X		X
Erable champêtre (acer campestre)	10-20	X	X		
Erable plane (Acer platanoides)	15-30		X		
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)	15-35		X		
Frêne commun (Fraxinus excelsior)	15-35				
Hêtre vert (Fagus sylvatica)	20-45	X			X
Merisier (Prunus avium)	15-20	X	X	X	X
Ceriser à grappes (Prunus padus)	10-15			X	
Noyer commun (Juglans regia)	10-30				X
Orme champêtre (Ulmus minor)	20-35				
Peuplier blanc (Populus alba)	25-35				
Peuplier noir (Populus nigra)	25-30				
Poirier sauvage (Pyrus pyraster)	8-20		X	X	X
Pommier sauvage (Malus sylvestris)	6-15		X	X	
Robinier faux acacia (Robinia pseudocacia)	10-30		X	X	
Saule blanc (Salix alba)	10-25m	X	X		
Saule fragile (Salix fragilis)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (Sorbus aucuparia)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)	20-30m		X		
Tremble (Populus tremula)	15-25m				

LISTE DES ESPECES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES EN MILIEU HUMIDE

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
Barbarea vulgaris	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
Calystegia sepium	Liseron des haies		eutrophiles
Carduus crispus	Chardon crépu		eutrophiles
Cirsium oleraceum	Cirse maraîcher		mésotrophiles
Cirsium palustre	Cirse des marais		mésotrophiles
Dipsacus fullonum	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
Epilobium hirsutum	Epilobe hérissé		eutrophiles
Epilobium tetragonum	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
Eupatorium cannabinum	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
Filipendula ulmaria	Reine-des-prés		
Humulus lupulus	Houblon		eutrophiles
Hypericum tetrapterum	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
Lythrum salicaria	Salicaire commune		mésotrophiles
Myosoton aquaticum	Céraiste aquatique		eutrophiles
Scrophularia auriculata	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
Stachys palustris	Epiaire des marais		mésotrophiles
Symphytum officinale	Consoude officinale		
Thalictrum flavum	Pigamon jaune		mésotrophiles
Valeriana officinalis	Valériane officinale		
Galium uliginosum	Gaillet des fanges	Tourbières	
Lotus pedunculatus	Lotier des fanges		
Ranunculus flammula	Renoncule petite-douve		
Succisa pratensis	Succise des prés		
Cardamine pratensis	Cardamine des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Epilobium parviflorum	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Galium palustre	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
Lysimachia nummularia	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha aquatica	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha arvensis	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha suaveolens	Menthe à feuilles rondes		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles

LISTE DES ESPECES CATALOGUÉES INVASIVES À PROSCRIRE

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
Flore	*Acer negundo*	Erable frêne
	Ailanthus altissima	Ailanthe, faux-vernis du Japon
	Ambrosia artemisiifolia	Ambroise à feuilles d'Armoise
	Aster lanceolatus, Aster laevis, Aster novae-angliae, Aster novi-belgii	Aster lancéolé (et espèces proches ou hybrides)
	Azolla filiculoides	Azolla fausse-fougère
	Bertreroa incana	Alysson blanc
	Bidens connata	Bident à feuilles connées
	Bidens frondosa	Bident feuillé, bident à fruits noirs
	Buddleja davidii	Arbre à papillon, buddleja
	Cabomba caroliniana	Cabomba de Caroline, éventail de Caroline
	Chenopodium ambrosioides	Chénopode fausse-ambroisie
	Conyza bonariensis	Vergerette d'Argentine
	Conyza canadensis	Vergerette du Canada
	Conyza sumatrensis	Vergerette de Sumatra
	Cyperus esculentus	Souchet comestible
	Cyperus eragrostis	Souchet vigoureux
	Egeria densa	Elodée dense
	Elodea canadensis	Elodée du Canada
	Elodea nuttalii	Elodée à feuilles étroites
	Erigeron annuus	Vergerette annuelle
	Helianthus tuberosus	Topinambour
	Heracleum mantegazzianum	Berce du Caucase
	Impatiens capensis	Balsamine du Cap
	Impatiens glandulifera	Balsamine de l'Himalaya
	Impatiens parviflora	Balsamine à petites fleurs
	Lagarosiphon major	Grand lagarosiphon
	Lemna minuta	Lentille d'eau minuscule
	Lindernia dubia	Lindernie fausse-gratiole
	Lonicera japonica	Chèvrefeuille du Japon
	Ludwigia grandiflora	Jussie, Ludwigie à grandes fleurs
	Ludwigia peploides	Jussie
	Myriophyllum aquaticum	Myriophylle aquatique
	Oenothera biennis	Onagre bisannuel
	Parthenocissus inserta	Vigne-Vierge
	Reynoutria japonica	Renouée du Japon
	Reynoutria sachalinensis	Renouée de Sakhaline
	Reynoutria x bohemica	Renouée de Bohème

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
	Senecio inaequidens	Séneçon du Cap
	Solidago canadensis	Solidage du Canada
	Solidago gigantea	Solidage glabre
	Sporobolus indicus	Sporobole fertile
	Symphitum asperum	Consoude hérissée
	Xanthium strumarium	Lampourde glouteron
Mammifères	*Myocastor coypus*	Ragondin, lièvre des marais
	Ondatra zibethicus	Rat musqué
	Nyctereutes procyonoides	Chien viverrin
	Neovison vison	Vison d'Amérique
	Procyon lotor	Raton-Laveur
Oiseaux	*Branta canadensis*	Bernache du Canada
	Threskiornis aethiopicus	Ibis sacré
Reptiles & Amphi-biens	*Trachemys scripta sp*	Tortue de Floride ou Trachémyde écrite
	Lithobates castebeianus	Grenouille taureau
Poissons	*Aneiurus nebulosus*	Barbotte brune
	Carassius carassius	Carassin commun
	Carassius gibelio	Carassin argenté
	Carassius auratus	Carassin doré
	Cyprinus carpio	Carpe commune
	Gambusia holbrooki	Gambusie
	Gymnocephalus cernuus	Grémille
	Hypophthalmichtys molitrix	Carpe argentée, Amour argenté
	Ictalurus melas	Poisson-chat
	Lepomis gibbosus	Perche soleil
	Leuciscus idus	Gardon rouge, ide mélanote
	Micropterus salmoides	Black-bass à grande bouche
	Oconrhynchus mykiss	Truite Arc-en-ciel
	Pseudorasbora parva	Pseudorasbora
	Salvelinus fontinalis	L'omble de fontaine, Saumon de fontaine
	Sander lucioperca	Sandre
	Silurus glanus	Silure glane
Décapodes	*Astacus leptodactylus*	Ecrevisse à pattes grêles
	Atyaephyra desmaresti	Crevette palomète
	Orconectes limosus	Ecrevisse américaine
	Pacifastacus leniusculus	Ecrevisse de Californie ou Ecrevisse Signal
	Procambarus clarkii	Ecrevisse de Louisiane
Insectes	*Cacyreus marshalli*	Brun des pélargoniums
	Cameraria ohridella	Mineuse du Marronnier d'Inde

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
	Frankliniella occidentalis	Thrips californien
	Harmonia axyridis	Coccinelle multicolore
	Leptoglossus occidentalis	
	Metcalfa pruinosa	Flatide pruineux
	Scaphoideus titanus	Cicadelle de la flavescence dorée
	Scolytus scolytus	Scolyte de l'Orme
	Stictocephala bisonia	Cicadelle bison
	Vespa velutina nigrithorax	Frelon asiatique
Arachnide	*Varroa destructor*	Varroa
Bryozoaire	*Pectinatella magnifica*	Pectinatelle d'eau douce, Pectinatelle magnifique
Cnidaires	*Cordylophora caspia*	
	Craspedacusta sowerbyi	
Turbellariés	*Dendrocoelum romanodanubiale*	
	Dugesia tigrina	
Oligochètes	*Branchiura sowerbyi*	
Polychètes	*Hypania invalida*	
Gastéropodes	*Physa acuta*	
	Potamopyrgus antipodarum	
Bivalves	*Anodonta cellensis*	
	Anodonta woodiana	
	Corbicula fluminea	
	Dreissena polymorpha	
Amphipodes	*Dikerogammarus haemobaphes*	
	Dikerogammarus villosus	
	Echinogammarus berilloni	
	Echinogammarus ischnus	
	Gammarus roeselii	
	Gammarus tigrinus	
Isopodes	*Asellus aquaticus*	
	Proasellus coxalis	
Diatomées	*Achnanthes catenata*	
	Achnanthes subhudsonis	
	Diadesmis confervacea	
	Encyonema triangulum	
	Eolimna comperei	
	Gomphoneis minuta	
	Navicula kotschyi	
	Reimeria uniseriata	
Oomycètes	*Aphanomyces astaci*	Aphanomycose ou peste de l'écrevisse
	Phytophthora alni	Agent pathogène du

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
		Phytophthora de l'aulne
Champignons	*Nosema ceranae*	
	Ophiostoma ulmi	Agent pathogène de la Graphiose de l'orme
Bactéries	*Cylindrospermopsis raciborskii*	
	Leptospira interrogans	Agent pathogène de la Leptospirose

LISTE DES PLANTATIONS PRÉCONISÉES EN BORDURE DE L'ESSONNE ET DE LA SEINE ET DE LEURS AFFLUENTS

ARBRES (hauteur à l'âge adulte > 10m)

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	Humides
Bouleau pubescent	*Betula alba*	Frais à humides, plutôt acides
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Riches et frais
Erable sycomore	*Acer pseudoplatanus*	Frais à humides, basique à acide
Frêne élevé	*Fraxinus excelsior*	Frais à humides, terrains rudéralisés
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Riches et frais
Tilleul à larges feuilles	*Tilia platyphyllos*	Riches et frais
Tilleul à petites feuilles	*Tilia cordata*	Riches, neutres ou peu calcaires
Tremble	*Populus tremula*	Frais
Saule blanc	*Salix alba*	Humides

ARBUSTES (hauteur à l'âge adulte < 10m)

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Aubépine à deux styles	*Crataegus laevigata*	Neutres à acides
Aubépine à un style	*Crataegus monogyna*	Tous types
Bourdaine	*Frangula alnus*	Humides, acides ou calcaires
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	Calcaires et riches
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	Riches en azote, neutres à calcaires
Groseillier rouge	*Ribes rubum*	Riches, frais à humides
Noisetier	*Corylus avellana*	Humus doux
Prunellier	*Prunus spinosa*	Tous types
Saule à oreillettes	*Salix aurita*	Humides
Saule à trois étamines	*Salix triandra*	Humides
Saule cendré	*Salix cinerea*	Humides
Saule des vanniers	*Salix vinimalis*	Humides
Saule fragile	*Salix fragilis*	Humides
Saule marsault	*Salix caprea*	Tous types
Saule pourpre	*Salix purpurea*	Humides
Saule roux	*Salix acuminata*	Humides
Sureau noir	*Sambuscus nigra*	Riches
Viorne obier	*Viburnum opulus*	Frais à humides

Liste d'herbacées

Nom vernaculaire	Nom latin	Sols
Agrostis stolonifère	*Agrostis stolonifera*	Frais
Brome stérile	*Bromus sterilis*	Tous types
Bugle rampant	*Ajuga reptans*	Tous types
Cardamine des prés	*Cardamine pratensis*	Humides
Cardère sauvage	*Dipsacum fullonum*	Riches, frais
Dactyle aggloméré	*Dactylis glomerata*	Tous types
Digitale pourpre	*Digitalis perpurea*	Acides
Epilobe en épi	*Epilobium angustifolium*	Frais, silicieux
Pâturin commun	*Poa trivialis*	Frais
Potentille rampante	*Potentilla reptans*	Frais

Liste d'hélophytes

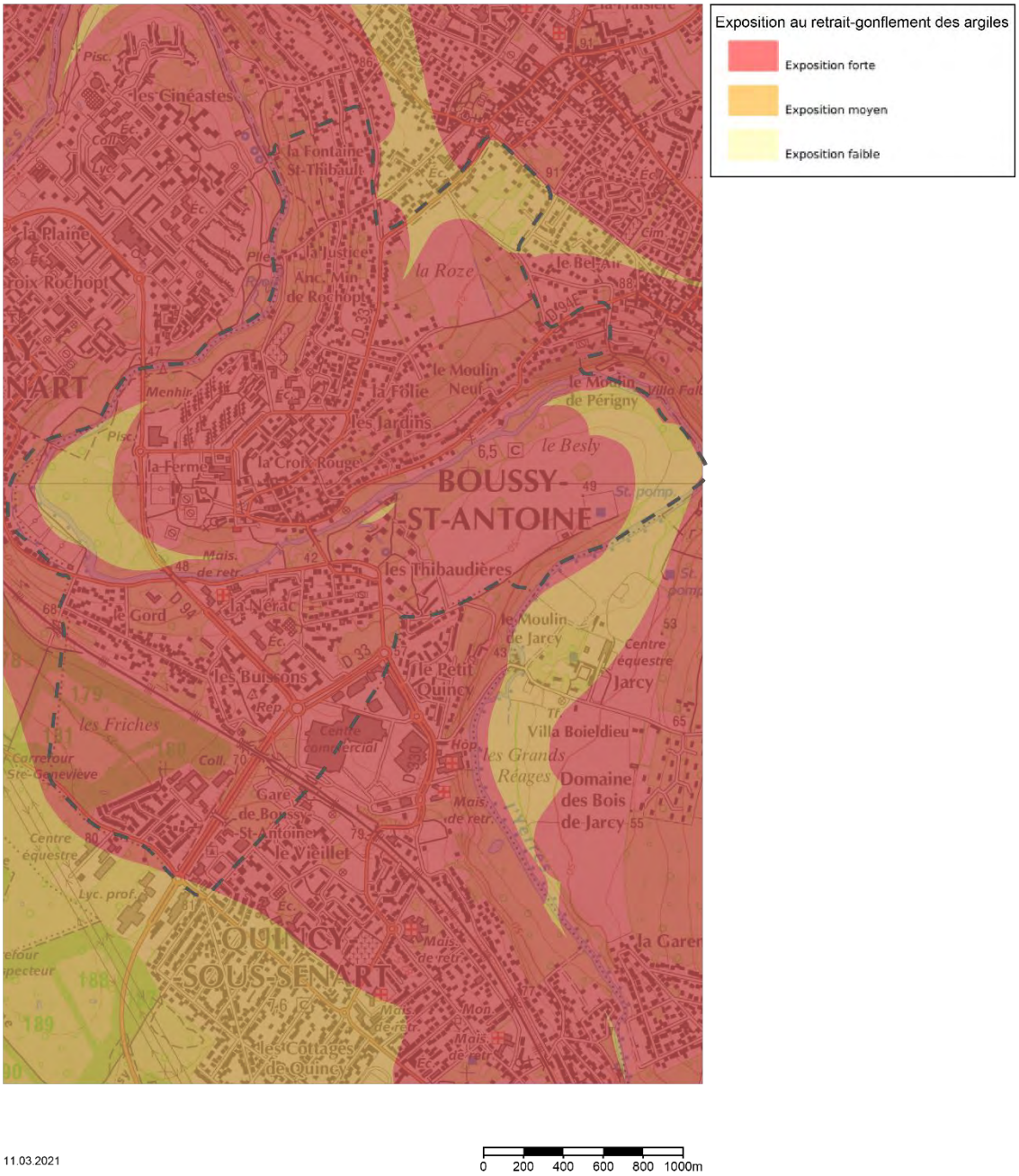
Nom vernaculaire	Nom latin	Conditions d'implantation
Baldingère	*Phalaris arundinaceae*	Secteurs fréquemment immergés
Bident triparti	*Bidens tripartita*	Bas de berge, sols riches
Canche cespiteuse	*Deschampsia cespitosa*	Haut de berge
Cardamine des prés	*Cardamine pratensis*	Secteurs ombragés, humides
Carex à épis pendants	*Carex pendula*	Secteurs mi-ombragés
Carex cuivré	*Carex cuprina*	Tous secteurs en berge
Carex des marais	*Carex acutiformis*	Bas de berge, secteurs éclairés ou ombragés
Carex des rives	*Carex riparia*	Bas de berge, secteurs éclairés ou ombragés
Carex espacé	*Carex remota*	Secteurs mi-ombragé
Carex faux souchet	*Carex pseudocyperus*	Secteurs fréquemment immergés
Carex hérissé	*Carex hirta*	Haut de berge
Carex paniculé	*Carex paniculata*	Bas de berge
Carex raide	*Carex elata*	Tous secteurs en berge
Cirse des marais	*Cirsium oleraceum*	Tous secteurs en berge
Epilobe hérissé	*Epilobium hirsutum*	Bas de berge
Eupatoire chanvrine	*Eupatorium cannabinum*	Tous secteurs en berge
Fétuque roseau	*Festuca arundinacea*	Retrait de berge
Grand plantain d'eau	*Alisma plantago-aquatica*	Secteurs fréquemment immergés
Iris faux acore	*Iris pseudacorus*	Secteurs mi-ombragés
Jonc à fruits luisants	*Juncus articulatus*	Tous secteurs en berge

Jonc à tépales aigus	*Juncus acutiflorus*	Tous secteurs en berge, terres acides
Jonc aggloméré	*Juncus conglomeratus*	Tous secteurs en berge
Jonc des crapauds	*Juncus bufonius*	Tous secteurs en berge
Jonc épars	*Juncus effusus*	Secteurs mi-ombragés
Jonc glauque	*Juncus inflexus*	Tous secteurs en berge
Lycope d'Europe	*Lycopus europaeus*	Bas de berge
Lysimaque commune	*Lysimachia vulgaris*	Moitié inférieure de la berge
Massette à feuilles étroites	*Typha angustifolia*	Secteurs fréquemment immergés
Massette à feuilles larges	*Typha latifolia*	Secteurs fréquemment immergés
Menthe à feuilles rondes	*Mentha suaveolens*	Haut de berge
Menthe aquatique	*Menthe aquatica*	Secteurs mi-ombragés
Menthe des champs	*Mentha arvensis*	Haut de berge
Oseille maritime	*Rumex maritima*	Haut de berge, sols riches
Populage des marais	*Caltha palustris*	Secteurs ombragés
Reine des prés	*Filipendula ulmaria*	Secteurs ombragés
Renoncule scélérate	*Ranunculus sceleratus*	Secteurs fréquemment immergés
Renouée amphibie	*Polygonum amphibium*	Secteurs fréquemment immergés
Rorippe amphibie	*Rorippa amphibia*	Secteurs fréquemment immergés
Rorippe forestier	*Rorippa sylvestris*	Retrait de berge
Rorippe palustre	*Rorippa palustris*	Bas de berge
Roseau commun	*Phragmites australis*	Bas de berge
Rubanier rameux	*Sparganium erectum*	Secteurs fréquemment immergés
Sagittaire	*Sagittaria sagittifolia*	Secteurs fréquemment immergés
Salicaire commune	*Lythrum salicaria*	Moitié inférieure de la berge
Scirpe des marais	*Eleocharis palustris*	Secteurs fréquemment immergés
Valériane officinale	*Valeriana officinalis*	Moitié inférieure de la berge
Véronique mouron d'eau	*Veronica anagallis-aquatica*	Secteurs fréquemment immergés
Vulpin genouillé	*Alopecurus geniculatus*	Bas de berge

RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

GÉORISQUES
Mieux connaître les risques sur le territoire

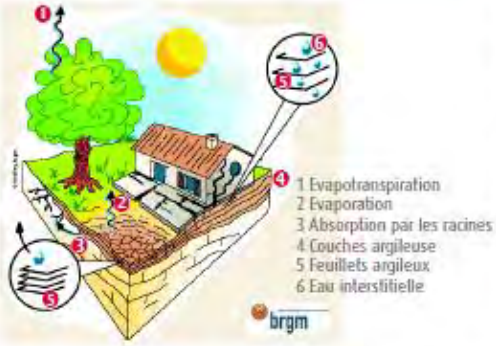


Source : Géorisques

Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions

Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

En région Ile-de-France :

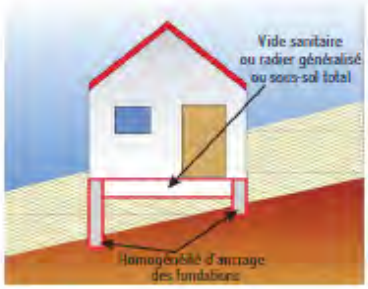
- plus de 500 communes exposées à ce risque
- 1,3 milliard d'euros dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- deuxième cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : 15 300€[1]

1- source CGEDD, mai 2010

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France

Que faire si vous voulez...

construire



Précisez la nature du sol

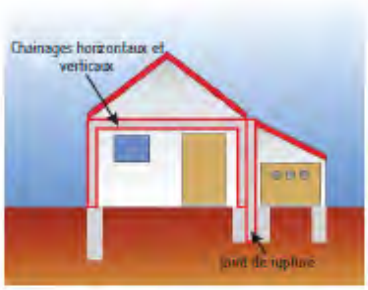
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retraitgonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

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.

Réalisez des fondations appropriées

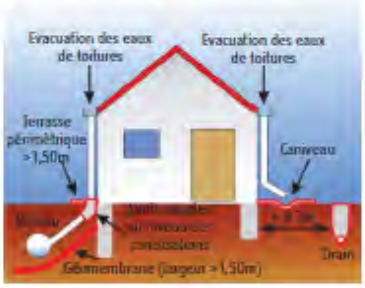
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

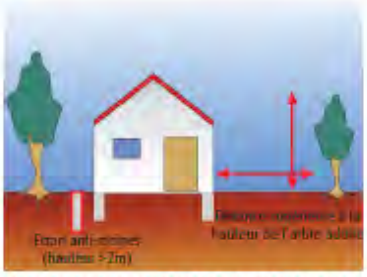
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

aménager, rénover



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.



Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

EMPLACEMENTS RESERVES				
N°ER	N° PARCELLES	OBJET	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	AM142, AM147, AM148, AM266, AM167	Aménagement du chemin des Plantes	Commune	615 m², sur une largeur de 2m
2	AA 281	Extension du cimetière	Commune	1 362 m²
3	AD7	Prolongement du chemin du Besly	SyAGE	2 309 m², sur une largeur de 7 m
4	AO21, AO22	Aménagement rue Georges Coubard	Conseil Général	415m², sur une largeur de 5m
5	AI0029, AI0027	Élargissement d'espaces publics	Commune	395 m²