

Nangis

Plan Local d'Urbanisme



Règlement :

zones urbaines
zones à urbaniser
zones agricoles
zones naturelles

Annexes au règlement :

Servitudes d'utilité publique de types

A4 / AC1 / EL7 / I3 / I4 / INT / PT1 / PT2 / PT3 / T1

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NANGIS - REGLEMENT

SOMMAIRE

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres + annexes:

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALESPage 3

Article 1	Champ d'application territoriale	Page 4
Article 2	Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol.....	Page 4
Article 3	Division du territoire en zones.....	Page 5
Article 4	Composition du dossier graphique.....	Page 7
Article 5	Adaptations mineures.....	Page 7
Article 6	Droit de préemption urbain.....	Page 7
Article 7	Précautions vis-à-vis des risques naturels	Page 7
Article 8	Prise en compte des risques technologiques	Page 8
Article 9	Prise en compte des nuisances sonores.....	Page 8
Article 10	Dispositions relatives à l'archéologie préventive	Page 8
Article 11	Dispositions relatives aux plantations et à la protection des milieux naturels	Page 8
Article 12	Dispositions relatives aux objectifs de qualité architecturale	Page 9

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINESPage 11

Chapitre 1	Dispositions applicables à la zone UA.....	Page 13
Chapitre 2	Dispositions applicables à la zone UB.....	Page 27
Chapitre 3	Dispositions applicables à la zone UC.....	Page 39
Chapitre 4	Dispositions applicables à la zone UD	Page 53
Chapitre 5	Dispositions applicables à la zone UE.....	Page 69
Chapitre 6	Dispositions applicables à la zone UF.....	Page 81
Chapitre 7	Dispositions applicables à la zone UX.....	Page 93

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISERPage 107

Chapitre 8	Dispositions applicables à la zone 1AU.....	Page 109
Chapitre 9	Dispositions applicables à la zone 2AU.....	Page 123

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLESPage 131

Chapitre 10	Dispositions applicables à la zone A.....	Page 133
-------------	---	----------

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLESPage 139

Chapitre 11	Dispositions applicables aux zones Nv et Ne.....	Page 141
-------------	--	----------

ANNEXES AU REGLEMENT.....Page 147

Annexe 1 -	Détail des règles des servitudes d'utilité publique	Page 147
	(24 pages)	

TITRE I
-
DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territoriale :

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Article 2 - Portée du règlement et d'autres législations :

Le présent règlement se substitue au règlement national d'urbanisme défini par les articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions des articles suivants qui énoncent des règles d'ordre public :

R . 111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publiques :

Un projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique . Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

R . 111-4 relatif aux sites naturels ou archéologiques :

Un projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R . 111-25 relatif au stationnement :

Le permis ou la décision prise sur l'autorisation préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

R .111-26 relatif aux constructions peu compatibles avec l'environnement :

Il est indispensable que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable respecte les préoccupations d'environnement mentionnées au code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R . 111-27 relatif à la protection des lieux environnants :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

S'appliquent également d'autres dispositions se référant aux textes suivants (liste non exhaustive):

- Servitudes d'utilité publique et autres affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières (voir annexe 1 au présent règlement)
- Installations classées pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19.07.1976 et décret d'application n° 77-1133 du 21.09.1977)
- Règlement sanitaire départemental
- Raccordement d'effluents industriels aux infrastructures d'assainissement, réseau et station d'épuration (article L.35-8 du Code de la Santé Publique ; articles 34 et 35 de l'arrêté du 02.02.1998)
- Publicité, enseignes et pré-enseignes (loi n° 79-1150 du 29.12.1979 et décret d'application n° 80-923 du 21.11.1980)
- Protection et mise en valeur des paysages (loi n° 93-24 du 08.01.1993)
- Protection de la nature (loi n° 95-101 du 02.02.1995)
- Loi d'orientation agricole n° 99-574 du 9 Juillet 1999
- Patrimoine archéologique – archéologie préventive (loi du 27.09.1941 validée par l'ordonnance du 13.09.1945 ; loi du 1°.04.2003 et décret n° 2004-490 du 03.06.2004)
- Isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (arrêté du 30.05.1996)
- Organisation des transports, de la circulation et du stationnement ; utilisation rationnelle de la voiture et insertion des piétons, des vélos, des transports en commun (loi d'orientation des transports intérieurs - 1982)
- Pollution atmosphérique et déplacements urbains (loi sur l'air n° 96-1236 du 30.12.1996)
- Déchets ménagers et déchets industriels (loi du 13.07.1992)
- Schéma Départemental des Carrières approuvé par arrêté préfectoral n)00 DAI 2M 099 du 12 décembre 2000
- Pollution des eaux et préservation de la qualité des eaux (loi n° 92-3 du 03.01.1992)

Article 3 - Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones :

1°) Les zones urbaines dites zones U, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent de recevoir immédiatement des constructions auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres 1 à 7 du présent règlement :

- **La zone UA** : zone urbaine à caractère central d'habitat, de commerces, de services et de bureaux. Elle se divise en deux sous-zonages distincts :

- UAa correspondant au secteur historique du "coeur-de-ville"
- UAb correspondant aux "faubourgs" entourant le coeur historique

- **La zone UB** : zone urbaine de densité moyenne, majoritairement affectée à l'habitat collectif, aux services de proximité et aux activités sans nuisances.

- **La zone UC** : zone urbaine de faible densité qui accueille presque exclusivement de l'habitat de type pavillonnaire.

- **La zone UD** : secteurs susceptibles de connaître des évolutions en terme de "densification urbaine" mesurée

- **La zone UE** : zone urbaine regroupant des secteurs (souvent d'emprises publiques) accueillant de grands équipements, dans un environnement urbain et paysager de caractère

- **La zone UF** : zone urbaine correspondant aux anciennes fermes, en activité agricole ou reconverties en d'autres activités,

- **La zone Ux** : zones urbaines dédiées aux activités économiques, divisée en quatre sous-secteurs:

- Le secteur UXe destiné principalement à l'accueil d'activités artisanales et industrielles,
- Le secteur UXs correspondant aux activités agronomiques et agro-alimentaires (*silos, sucrerie, usine d'engrais*)
- Le secteur UXc plus particulièrement affecté aux activités commerciales et de service,
- Le secteur UXh dédié à des activités comportant de l'hébergement (*à caractère hôtelier ou médico-social...*).

2°) Les zones à urbaniser dites zones AU, partiellement équipées ou non équipées, destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court, moyen ou long terme :

- **La zone 1AU** : Secteur de la "Grande-Plaine » à vocation opérationnelle

- **La zone 2AU** : Réserve foncière pour équipement, divisée en deux sous-secteurs 2AUa et 2AUb

3°) Les zones agricoles dites **zones A**, concernent les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

N'y sont autorisées que les constructions nécessaires à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

4°) Les zones naturelles et forestières dites **zones N**, correspondent aux secteurs de la commune qu'il convient :

- Soit de protéger en raison de leur intérêt écologique, esthétique, historique ou forestier et de préserver ou d'aménager en espaces verts accessibles au public,
- Soit de traiter en espace de protection paysagère, au droit des franges urbaines ou des infrastructures existantes ou projetées,
- Soit encore de protéger au titre de la mise en valeur des sols, de leur potentiel hydrologique (cours d'eau, mares et "zones humides") et du développement de la biodiversité (faunistique et floristique).

N'y sont autorisées que les constructions strictement nécessaires à la gestion forestière, aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone N comporte deux sous-secteurs : **Nv** pour la trame verte urbaine, et **Ne** pour les zones naturelles d'intérêt écologique.

Article 4 - Composition du dossier règlementaire :

Ces différentes zones sont délimitées dans les documents graphiques dits : « zonage – territoire communal » et « zonage – territoire urbain aggloméré » établis aux échelles du 1:8000° et du 1:4000°, au format A0.

Ces plans font également apparaître :

- les "espaces boisés classés" (EBC) à conserver, selon l'article L-130.1 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général (en l'occurrence, pour ce qui concerne le territoire de la commune de Nangis : l'emplacement réservé au profit du Département de Seine-et-Marne - ou à défaut de la commune de Nangis - en vue de la réalisation d'un contournement routier ouest entre la RD 619 et la RD 408).

D'autres documents graphiques, établis aux échelles du 1:8000° et du 1:4000° (au format A0) sont annexés :

- les plans « servitudes d'utilité publique » et « protections environnementales » repérant les servitudes et contraintes d'urbanisme de droit public, et indiquant les listes en légende.
- un plan de synthèse des « orientations d'aménagement et de programmation » détaillées par ailleurs dans un document spécifique (intégré en l'occurrence dans le Rapport de Présentation du PLU).
- les plans « distribution collective d'eau potable », « assainissement collectif des eaux usées », et « assainissement collectif des eaux pluviales » indiquant les tracés schématiques des canalisations existantes et repérant la station d'épuration.

Article 5 - Adaptations mineures :

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent l'objet d'aucune dérogation.

Cependant, les dispositions des articles 3 à 21 du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces décisions font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant, de toute nature que ce soit, n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone à laquelle il appartient, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour conséquence d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les règles en vigueur, ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 6 – Droit de préemption urbain :

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune. La commune a aussi mis en place le DPU renforcé sur certains secteurs de la commune.

Article 7 – Mesures de précaution concernant les risques naturels

Le territoire de Nangis est concerné par plusieurs risques naturels :

- Le risque de remontée de nappes aquifères en cas de forte pluviométrie (mais le risque est plutôt concentré sur les zones naturelles, à proximité des cours d'eau existants; les zones urbaines ne sont concernées que par un aléa considéré comme faible ou très faible selon le BRGM). Les pétitionnaires devront néanmoins s'assurer que le terrain sur lequel ils s'approprient à construire ou à aménager ne présente pas de sensibilité particulière au risque de remontée de nappe.

- Le risque de gonflement-retrait des argiles qui peut se traduire par une variation sensible de volume des substrats de nature argileuse ou marno-argileuse à raison de leur teneur en eau : contraction des sols en période de sécheresse et gonflement au retour des pluies, pouvant entraîner des désordres sur les constructions concernées. Selon la carte des aléas établie par le BRGM, la sensibilité du territoire nangissien à ce type de risque est gradué de faible (sur la partie déjà urbanisée) à fort sur les vallons suivant les cours d'eau en zone naturelle. Le secteur Ouest de la commune (secteurs de la ZAC des Roches et de la Grande-Plaine) est concerné par un aléa jugé comme "moyen". Il appartient aux pétitionnaire de conduire les études géotechniques nécessaires avant tout projet de construction afin d'intégrer les dispositifs de fondation nécessaires.

Pour tout renseignement complémentaire, il est conseillé de se reporter à la brochure "Construire en terrain argileux" éditée par le Ministère (lien : http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Construction_terrain_argileux-plaquette2014-A5-VDef_cle6b77aa.pdf)

Article 8 – Prise en compte des risques technologiques

Le territoire de Nangis est concerné par la présence de plusieurs établissements pouvant présenter des risques technologiques pour leur voisinage ("installations classées au titre de la protection de l'environnement" - ICPE - soumis à autorisation), notamment la Sucrierie LESAFFRE, les silos VALFRANCE en entrée de ville et la société SYTRAVAL (ex SMETOM).

Des ouvrages de transports de matières dangereuses (canalisations de gaz haute pression) sont également présentes sur le territoire, justifiant de mesures de restriction à toute urbanisation et/ou construction (notamment celles recevant du public ou dédiées à l'habitation) au droit de leur passage sur des bandes de largeurs diverses (fonction de l'intensité du risque encouru).

L'annexe "servitudes" au présent règlement et les plans afférents reprennent ces diverses sujétions en bonne information du public.

Article 9 – Prise en compte des nuisances de bruit

Le territoire de Nangis est concerné par le passage en zone urbaine de plusieurs infrastructures de transports (routes et voies ferrées) ayant fait l'objet d'un classement en raison des nuisances sonores qu'elles génèrent : Voir arrêté préfectoral n° 99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 portant classement à ce titre de la voie SNCF et des RD 619 et 408.

Ce classement détermine des bandes de largeur variable (30m, 100m ou 300m de part et d'autre de l'axe des voies considérées) à l'intérieur desquelles des normes d'isolation phonique sont imposées aux constructions destinées à l'habitation, l'hébergement ou l'accueil de public. Voir Annexe "Servitudes et protections environnementales" et plans afférents en annexe au présent règlement.

Article 10 – Dispositions relatives à l'archéologie préventive

Sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 Septembre 1941, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi du 15 Juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

S'appliquent également les lois du 17 janvier 2001, du 1er Aout 2003 et le décret du 3 Juin 2004 relatifs à l'archéologie préventive, pouvant selon l'importance du projet d'aménagement ou de construction envisagé et la sensibilité potentielle du site à la présence éventuelle de vestiges archéologie, donner lieu à l'obligation de procéder à des reconnaissances préalables.

Article 11 – Dispositions générales relatives aux plantations et à la préservation des milieux naturels

Le territoire communal se caractérise - outre l'importance du domaine agricole cultivé - par la présence de milieux naturels remarquables : massifs boisés, vallons enherbés, sillons arbustifs, mares, cours d'eau, milieux humides, etc... La protection de ces écosystèmes constitue l'une des priorités du présent règlement :

Pour les corridors écologiques :

Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisés dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :

- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau,
- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique,
- dans les zones U et AU, les corridors identifiés devront être préservés par des aménagements spécifiques les intégrant (haies, fossés, ouvrages faune, espaces verts continus, perméabilité des clôtures...)

Pour les zones humides :

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction ou de voirie. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

Pour les parc, espaces verts et jardins privatifs :

L'importance du patrimoine végétal en ville implique de veiller à sa pérennité et sa mise en valeur, tenant compte de son utilité, mais aussi des précautions à prendre en matière d'entretien et de plantation :

- L'usage de produits phytosanitaires sera limité au strict nécessaire et tourné vers les produits les moins toxiques ou destructeurs de biodiversité,
- Les espèces utilisées en plantation (et replantation) seront préférentiellement d'origine locale et diversifiées au sein même des différentes strates traitées (strate herbacée / strate arbustive / strate arborée). Les essences préconisées sont les suivantes :

Essences préconisées	
Strate arbustive	Strate arborescente
<ul style="list-style-type: none"> - Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) - Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) - Troène (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Bourdaine (<i>Frangula vulgaris</i>) - Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) - Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) - Fusain (<i>Euonymus europaeus</i>) - Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>) - Eglantier (<i>Rosa canina</i>) - Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>) - Houx (<i>Ilex aquifolium</i>) - Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>) 	<ul style="list-style-type: none"> - Merisier (<i>Prunus avium</i>) - Sorbier (<i>Sorbus aucuparia</i>) - Charme (<i>Carpinus betulus</i>) - Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) - Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>) - Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) - Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>) - Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) - Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) - Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)

Espèces invasives à éviter (notamment en zones naturelles) :

Taxon	Nom commun	Taxon	Nom commun
<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo	<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L., 1753	Ambrosie à feuilles d'Armoise	<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1877	Armoise des frères Verlot	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère	<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie
<i>Bidens connata</i> Muhlenb. ex Willd., 1803	Bident à feuilles connées	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs	<i>Oenothera biennis</i> L., 1753	Onagre bisannuelle
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon	<i>Oxalis pes-caprae</i> L., 1753	Oxalide pied-de-chèvre
<i>Bromus catharticus</i> Vahl, 1791	Brome purgatif	<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David	<i>Prunus laurocerasus</i> L., 1753	Laurier-cerise
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L., 1753	Chénopode fausse-ambrosie	<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms	<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam., 1791	Souchet vigoureux	<i>Reynoutria x bohémica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renoué de Bohême
<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada	<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites	<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia
<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Epilobe cilié	<i>Rumex crispatus</i> DC., 1813	Oseille à crêtes
<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour	<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Sénéçon du Cap
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour	<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile
<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap	<i>Symphytum asperum</i> Lepech., 1805	Consoude hérissée
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	<i>Xanthium strumarium</i> L., 1753	Lampourde glouteron

Article 12 – Prise en compte des objectifs de qualité architecturale et de protection du patrimoine bâti et naturel

Outre les édifices classés ou inscrits à l'Inventaire des Monuments Historiques (Eglise et portail devant l'église), le territoire communal se caractérise par la présence de nombreux éléments de patrimoine remarquables, notamment en centre-ville historique (mais également aussi concernant certaines fermes disséminées dans le paysage).

En référence à l'article L 151-19 relatifs aux " îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural", les demandes de permis de construire ou d'aménager pourront faire l'objet de prescriptions spéciales visant à assurer le respect des paysages naturels et urbains et la bonne intégration des constructions nouvelles - même de style contemporain - dans leur environnement.

TITRE II
-
**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA

Caractère et vocation de la zone :

Le zonage de type UA regroupe les secteurs centraux de la commune :

- coeur historique de valeur patrimoniale à vocation mixte habitat-activités-commerces-services classé en sous-secteur UAa (bâti en ordre continu à l'alignement sur rue / parcellaire en bandes étroites avec jardins et cours en coeurs-d'ilôts) classé en sous-secteur UAa,
- "faubourgs" plus résidentiels au pourtour du coeur historique, constitué de parcelles un peu plus grandes (classés en sous-secteur UAb).

Ces secteurs UAa et UAb obéissent aux "Orientations d'Aménagement et de Programmation" n° 1 à 5 (pages 61 à 71 du Rapport de Présentation) traitant notamment des enjeux de revitalisation du centre-ville, de qualification de l'espace public, de préservation de certains coeurs-d'ilôts, et de règles d'alignement par rapport aux voies.

SECTION 1

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

(articles R151-30 à R151-36)

Article UA.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) relevant du régime de l'autorisation,
- les dépôts de toute nature (*ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc...*),
- les activités de stockage-entrepôt sauf celles directement liées aux activités autorisées - dans la limite de 15% de la surface de plancher totale,
- les aires de jeu et de loisirs, sauf celles liées aux occupations autorisées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à l'assainissement pluvial, ou strictement indispensables pour la réalisation des type d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UA.2 suivant.

Article UA.2 - Occupations et utilisations du sol admises :

Sont autorisées dans leur principe les destinations et sous-destinations (telles que définies et répertoriées par les articles R151-27 et 151-28 du Code de l'Urbanisme) suivantes :

1°) Habitation :

- logement
- hébergement

2°) Commerce et activités de service :

- artisanat et commerce de détail
- restauration

- activités de services avec accueil de clientèle
- hébergement hôtelier et touristique
- cinéma

3°) Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations comprises)

4°) Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- bureaux
- centres de congrès et d'exposition

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés mais démolis ou détruits après sinistre (*dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance de la démolition ou du sinistre*)
- l'extension et la transformation d'établissements à usage d'activités existants - comportant ou non des installations classées - sous réserve que les travaux soient de nature à réduire les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations,
- les établissements à usage d'activités, sous réserve que celles-ci ne présentent pas de nuisances pour le voisinage (*sécurité, bruit, pollutions, stationnement...*), et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative,
- la réhabilitation de bâtiments existants, leur réutilisation ou leur reconstruction dans le même gabarit, pour un usage d'habitation (*logement ou hébergement*) ou pour un usage d'activités économiques
- le caractère marchand de la zone centrale impliquant la préservation des alignements d'activités, le changement d'usage en habitation, d'un local d'activité situé en rez-de-chaussée, n'est autorisé que dans le cas où l'immeuble ne dispose que d'un seul accès, commun aux locaux de rez-de-chaussée et d'étage

Autres limitations à certains usages et affectations des sols à prendre en compte :

- Le secteur UA est pour partie touché par le Périmètre de Protection modifié des Monuments Historiques (à l'intérieur duquel toute demande d'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis conforme du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine).
- Le secteur UA est également concerné par l'arrêté préfectoral portant classement des voies au regard des nuisances sonores (*RD408 et voie de chemin de fer*) qui impose des normes d'isolement acoustique à toute construction destinée à l'habitation, à l'enseignement ou à des établissements de santé.
- Le secteur UA est marginalement impacté à l'ouest par le périmètre de retrait obligatoire autour des hangars de la Sucrierie, ainsi que par le périmètre d'inconstructibilité autour des bassins de la Sucrierie.
- Il convient en tout état de cause de se référer à la liste et au plan des servitudes et protections environnementales joints dans les annexes du présent PLU.

Article UA.3 - Mixité fonctionnelle et sociale :

Les opérations de construction neuve de plus de trente logements (ou de plus de 2.000m² de surface de plancher créé) devront comporter une proportion minimale de 20% de logements locatifs sociaux (ou 30% de logements de type intermédiaire).

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

(articles R151-39 et R151-40)

Article UA.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions sont normalement édifiées en ordre continu afin de respecter les fronts bâtis existants constitués. Les constructions nouvelles seront implantées :

- soit à l'alignement de la limite des voies publiques ou privées (notamment en secteur UAa et dans le cas de commerces avec vitrines en rez-de-chaussée),
- soit avec un recul, dans la continuité de façade de constructions existantes voisines ou tenant compte du caractère des voies adjacentes (mails plantés, abords de l'ancienne enceinte fortifiée, présence de jardins avant...).

Il sera notamment tenu compte de "l'Orientation d'Aménagement et de Programmation" (OAP) n° 5 (*pages 70-71 du Rapport de Présentation*) et du plan d'alignement annexé au présent règlement, qui détermine :

- une obligation de construire à l'alignement des voies publiques sur les rues du coeur-de-ville selon plan annexé,
- une obligation de s'implanter en recul de l'alignement des voies publiques, notamment en secteur UAb (*voir plan annexé*).

Règles alternatives : En dépit des règles générales rappelées ci-avant, d'autres implantations pourront être néanmoins admises et étudiées (sur présentation de note justificative argumentée), ou requises le cas échéant par l'autorité compétente, notamment :

- pour assurer la continuité des fronts bâtis existants,
- pour créer des séquences de façades,
- dans le cas de parcelles d'angle,
- dans le cas de propriétés jouxtant un secteur limite obéissant à des règles d'implantation différentes,
- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes.

Dans le cas où la construction projetée s'implanterait avec une marge de recul supérieure à 2,50m vis-à-vis de la voie, la réalisation d'un mur ou d'un muret de clôture surmonté d'une grille pourra être exigée, afin d'assurer la continuité visuelle de l'alignement sur rue (*voir article UA12 ci-après*).

En tout état de cause, les bâtiments comportant des accès pour des véhicules seront implantés de telle sorte que ces accès soient utilisables sans manœuvre excessive ou dangereuse sur la voie. Le long des avenues et mails plantés (avenues Victor Hugo et Voltaire, boulevard du Tivoli, etc...), la position des accès devra tenir compte des arbres existants à conserver.

Article UA.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite des emprises publiques ou des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions peuvent être implantées :

- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre, à condition que la largeur du terrain mesuré au droit de la rue ne dépasse pas 25 mètres,
- Soit sur une seule limite séparative, soit en retrait sur les deux limites.

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

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des baies principales assurant vues directes et l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, avec un minimum de 6 mètres,
- à 2,5 mètres dans les autres cas.

Nota : La hauteur de la façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ou l'acrotère, ou le faîtage du toit s'il s'agit d'un pignon.

Au-delà de la bande de 30 mètres ci-dessus définie, seules les constructions annexes non affectées à l'habitation peuvent être admises en limite séparative de parcelle, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres.

Dispositions particulières :

Si sur la parcelle voisine une construction existante est implantée sur la limite séparative, la nouvelle construction sera préférentiellement implantée en mitoyenneté sur cette même limite séparative.

L'extension horizontale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées non conformément aux dispositions générales n'est possible que sous réserve que la longueur de la partie ajoutée n'excède pas la demi-longueur de la façade existante avant travaux, avec un maximum de 5 mètres.

La surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées conformément ou non conformément aux dispositions générales n'est possible que sous réserve du respect de ces mêmes dispositions.

Article UA.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions peuvent être réalisées en continuité du bâti existant, ou implantées avec un reculement au-moins égal à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de 6 m si la façade la plus basse comporte des baies assurant l'éclairage de pièces de travail ou d'habitation,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2,50 m si celle-ci est aveugle ou ne comporte que des jours secondaires ou de souffrance.

Article UA.7 - Emprise au sol des constructions :

Sur l'ensemble de la zone UA, l'emprise au sol des constructions de toute nature (annexes comprises) est limitée à :

- 50% de la superficie de la parcelle (ou de l'unité foncière)
- Sur le sous-secteur UAa, l'emprise au sol pourra être optimisée jusqu'à 70% de la superficie de la parcelle (ou de l'unité foncière) en cas de commerce, de service ou d'artisanat - ou de construction mixte regroupant commerce-service-artisanat et habitation.

Il sera par ailleurs tenu compte de "l'Orientation d'Aménagement et de Programmation" (OAP) n° 4 (pages 68-69 du Rapport de Présentation) qui identifie certains coeurs-d'îlots traités en jardins à protéger.

En cas de division parcellaire, ce pourcentage maximal doit être respecté dans chaque nouvelle parcelle.

Cette limite ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou de reconstruction dans le gabarit initial.

Article UA.8 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus. La hauteur de façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit (en cas de toiture traditionnelle à pente) ou jusqu'à l'acrotère (en cas de toiture-terrasse).

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au point le plus haut (faîtage hors cheminée et antennes).

- La hauteur maximale à l'acrotère est fixée à 12 mètres, et la hauteur maximale à l'égout à 10 mètres.

Nota : Cette limite ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou de reconstruction dans le gabarit initial.

Règles alternatives :

- Nonobstant les règles de hauteur maximale de façades ci-avant exposées, il sera tenu compte de "l'Orientation d'Aménagement et de Programmation" (OAP) n° 3 (page du Rapport de Présentation) et du plan d'alignement annexé au présent règlement, qui prescrit une hauteur de façade limitée à 8 mètres ou à 10 mètres maximum sur certains alignements de voies (*voir plan*).

- Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues, ou entre deux constructions existantes éventuellement plus hautes, un dépassement des hauteurs maximales pourra être le cas échéant autorisé afin de respecter l'harmonie des épannelages.

- Il pourra également être prescrit une hauteur minimum des constructions projetées, tenant compte des avoisinants, afin de respecter la continuité des épannelages sur rue et ne pas créer de "dents creuses".

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

(articles R151-41 et R151-42)

Article UA.9 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

9.1 - PRINCIPE GENERAL

Toute construction nouvelle ou aménagement nouveau venant s'inscrire sur le territoire communal participe de la constitution d'un paysage partagé dont la qualité a été déclarée d'intérêt public par la Loi du 3 Janvier 1977 (dite loi sur l'architecture) :

"L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer les permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt."

Les autorisations d'urbanisme peuvent de ce fait se voir refusées - ou n'être accordées par l'autorité compétente que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières - si les travaux et installations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou 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 de perspectives monumentales (*cf. article R111-27 du Code de l'Urbanisme*)

Nota : Il est rappelé par ailleurs que toute demande d'autorisation de construire, de rénover ou d'aménager portant sur une opération comprise dans le périmètre de protection des Monuments

Historiques classés ou inscrits (voir liste et plan dans l'annexe "servitudes" au présent règlement) se voit soumise à l'avis conforme du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

9.2 - ASPECT ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux, ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Les constructions doivent présenter, sur l'ensemble de leurs façades, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les bâtiments annexes, dépendances et extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. En règle générale, les façades doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal (sauf cas particulier d'abris de jardin ou de locaux de stockage des déchets ménagers pouvant être réalisés en bois naturel).

Sont notamment interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'ils répondent à des objectifs d'excellence environnementale (bois naturel par exemple, bardage isolant d'aspect minéral, etc...) ou s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble,
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région ou d'un autre pays,

Les enduits de façade peuvent être traités lisses ou talochés, de teintes rappelant les enduits anciens locaux au mortier bâtard ou à la chaux. L'utilisation de briques pleines en éléments décoratifs ou en maçonnerie porteuse est autorisée.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Notamment, les murs pignons limitrophes d'une voie publique devront être traités en façades, qu'elles soient ouvertes ou non.

Les menuiseries de vitrines commerciales et les enseignes seront choisies en harmonie avec le caractère du centre-ville historique.

Les antennes de télévision et les antennes paraboliques destinées à l'émission ou la réception d'ondes hertziennes ou radio devront être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble. Les mâts et les antennes relais pourront faire l'objet d'un habillage permettant l'insertion dans leur environnement. Les transformateurs et coffrets de comptage électrique sont intégrés autant que faire se peut aux volumes bâtis ou à la clôture.

Article UA.10 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :

Nonobstant les prescriptions énoncées à l'article UA.9 précédent, sont autorisées :

- L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre,
- L'utilisation de matériaux de façade permettant d'améliorer l'isolation thermique des bâtiments et de limiter les consommations énergétiques (avec le souci néanmoins d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère du centre historique),
- L'installation de toitures végétalisées (permettant d'améliorer le coefficient de biotope par surface) ou de retenue des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles doivent viser les meilleures performances environnementales, dans le respect des réglementations (thermique notamment) en vigueur.

**2.3 - Traitement environnemental et paysager
des espaces non bâtis et abords des constructions**
(article R151-43)

Article UA.11 - Obligations en matière de traitement des espaces libres et plantations :

11.1 - ESPACES BOISES CLASSES

Les secteurs figurant au plan comme «espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer» sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

11.2 - PLANTATIONS EXISTANTES

Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il sera par ailleurs tenu compte de "l'Orientation d'Aménagement et de Programmation" (OAP) n° 4 (pages 68-69 du Rapport de Présentation) qui identifie certains coeurs-d'ilôts traités en jardins à protéger.

11.3 - SUPERFICIE MINIMALE DES ESPACES VEGETALISES

Les espaces libres non bâtis - compris marge de reculement éventuelle en bordure de voie - devront être végétalisés sur 40 % minimum de leur superficie.

Les dalles de parkings enterrés pourront être prises en compte le cas échéant dans le calcul des surfaces minimales exigibles à condition qu'elles soient traitées de façon à permettre effectivement leur plantation (épaisseur suffisante de terre végétale, engazonnement et plantations arbustives).

11.4 - OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres non bâtis doivent être plantés à raison de :

- un arbre de basse tige (moins de 7 m à l'âge adulte) lorsque la surface minimale exigible est inférieure à 100 m²,
- un arbre de haute tige (plus de 7 m à l'âge adulte) par tranche ferme de 100 m² de la surface minimale exigible lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

Les aires de stationnement à l'air libre doivent également être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour trois emplacements de stationnement.

Il est rappelé que les sujets dont la hauteur à l'âge adulte dépasse 2 m ne peuvent être plantés à moins de 2 m des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 m de hauteur peuvent se situer à 0,50 m minimum des limites.

Les plantations d'agrément seront préférentiellement choisies parmi les espèces locales. Les haies dites mono-spécifiques seront à éviter (ex : thuyas, lauriers...), au profit de haies pluri-spécifiques (noisetier, charme, etc...). La plantation d'espèces cataloguées comme invasives (ex : bambous, renouée du japon, etc...) est également à éviter.

11.5 - VOLET PAYSAGER

L'aménagement paysager inclus dans le dossier de demande d'autorisation au titre de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme, doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville et l'autorité compétente pourront demander que les sujets arborés et aménagements paysagers remarquables soient préservés.

Article UA.12 - Obligations en matière de clôtures :

12.1 - CLOTURES SUR RUE

Les clôtures doivent normalement être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les murs et grilles anciens doivent être conservés dans la mesure du possible.

Le stockage de véhicules, d'engins ou de matériaux, par exemple, ne doit pas être apparent depuis l'espace public, et au besoin doit être masqué par des plantations ou tout autre dispositif similaire à celui des clôtures.

Les clôtures proprement dites sont constituées, tant à la limite d'emprise de la voie que sur la profondeur de la marge de recul (en cas de retour), d'un mur-bahut maçonné de 1,10 mètres maximum de hauteur, en unité de matériaux et de couleur avec la construction (enduit deux faces), surmonté d'une grille ou d'une clôture à claire-voie. Les coffrets techniques de branchement sont, autant que faire se peut, intégrés dans le mur-bahut.

La hauteur totale de la clôture en front de rue (compris portail ou portillon) est limitée à 2 mètres (à l'exception de murs ou grilles anciens existants ou réutilisés).

Nota : Par dérogation à la règle générale ci-avant énoncée, de part et d'autre des voies classées par arrêté préfectoral au titre de leurs nuisances sonores (*voir liste et plan figurant à l'annexe "servitudes" du présent règlement*) ou en raison de circonstances particulières (*présence d'un abribus par exemple, ou proximité d'un carrefour particulièrement bruyant...*), les clôtures pourront exceptionnellement être réalisées en mur plein (ou mur-bahut surmonté d'éléments pleins) d'une hauteur maximale de 2 mètres.

12.2 - CLOTURES SEPARATIVES

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

2.4 - Stationnement (articles R151-44 à R151-46)

Article UA.13 - Obligations en matière de stationnement des véhicules :

13.1 - PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme) :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les places de stationnement qui lui font défaut,
- soit à acquérir les places dans un parc privé situé dans le même rayon, existant ou en cours de réalisation,
- soit à justifier d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Une notice explicative incluse dans la demande de permis de construire doit analyser les besoins en stationnement et justifier de la façon dont ils se verront satisfaits dans le cadre du projet.

13.2 - CARACTERISTIQUES DES EMPLACEMENTS :

Chaque emplacement horizontal doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres (hors débattement éventuel de porte ou de portail),
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 3,00 mètres pour un sens unique,
- dégagement : 6,00 mètres pour un double sens.

Pour les garages, groupes et parkings collectifs, l'accès à la voie doit être unique, sauf lorsque pour des raisons de sécurité, un double accès est nécessaire.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les cinq premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie et de 17% sur le reste de la rampe. Elles respecteront les dimensions suivantes :

- Rampes à simple sens : 3,50m minimum de largeur
- Rampes à double sens avec feux : 3,50m minimum de largeur
- Rampes à double sens desservant plus de 30 véhicules : 5,50m minimum de largeur

Les stationnements desservis par une voie en impasse de plus de 50 mètres de longueur devront être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire une manoeuvre de retournement nécessaire à leur sortie en marche avant sur la voie publique.

13.3 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS A PREVOIR :

Sauf impossibilité technique mentionnée à l'article UA13-1, il doit être réalisé sur la parcelle (ou l'unité foncière) faisant l'objet de la demande d'autorisation le nombre d'emplacements suivant :

1°) Constructions à destination d'habitation :

Maisons individuelles : Deux places de stationnement minimum par logement, aménagées sur le terrain d'assiette du projet, pouvant être intégrées dans le volume de la construction principale, ou en sous-sol, ou dans un volume couvert, ou encore en "place de jour" extérieure (*Nota : Dans cette dernière hypothèse, la dimension de l'emplacement doit permettre le stationnement d'un véhicule de 5m de longueur minimum hors débattement du portail - si la place est fermée par un portail*).

Nota : Par dérogation à la règle générale ci-avant exposée, les places de stationnement destinées à satisfaire les besoins de maisons individuelles groupées pourront le cas échéant être réalisées en dehors de la parcelle principale, sous forme de boxes ou d'emplacements privatifs sous réserve d'être implantés sur un terrain voisin distant de moins de 300 mètres de chacune des habitations considérées (*nonobstant les règles spécifiques relatives à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite*).

Habitat collectif : une place par tranche ferme de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Dans les opérations comportant plus de 10 logements (ou supérieures à 500 m² de surface de plancher), le nombre de places exigibles issu du calcul à la surface ci-avant décrit, sera augmenté de 10% afin de répondre aux besoins de stationnement des visiteurs.

Restrictions : *Les normes ci-avant prescrites ne sont pas applicables :*

- *aux opérations de logements locatifs aidés par l'Etat, ainsi qu'aux opérations de logements en accession sociale aidés par l'Etat ou par les collectivités territoriales, pour lesquelles il ne sera exigé qu'une place de stationnement maximum par logement,*
- *aux opérations de logements comprises dans un rayon de 500 mètres autour de la gare SNCF, pour lesquelles il ne pourra pas être exigé plus d'une place de stationnement par logement,*

- aux opérations de réhabilitation ou de réaffectation de surfaces existantes, disposant ou non de places de stationnement privatives (Nota : Dans le cas de places de jour existantes, celles-ci ne pourront néanmoins être supprimées)

2°) Constructions à destination de bureaux, services et artisanat :

Il doit être créé une place minimum quelle que soit la surface de plancher nouvellement créée (ou réaffectée), puis une place par tranche ferme de 100 m² de surface de plancher nouvellement créée (ou réaffectée).

3°) Constructions à destination d'activités commerciales :

Il doit être créé une place quelle que soit la surface de vente nouvellement créée (ou réaffectée), puis une place par 100 m² de surface de vente nouvellement créée (ou réaffectée).

Pour les restaurants, bars, salles de jeux, il doit être créé une place par tranche ferme de 10 m² de surface affectée à l'accueil du public.

4°) Constructions à destination de garage, réparation ou vente automobile :

Les places de stationnement nécessaires à l'activité (stockage, surfaces de réparation ou de démonstration, visiteurs, salariés) doivent être entièrement prévues sur le terrain d'assiette du projet.

5°) Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il doit être créé une place de stationnement minimum par chambre. En outre, un stationnement pour autocar doit être prévu par tranche de 40 chambres.

6°) Constructions à usage hospitalier, cliniques, maison de retraites, foyers :

Il doit être créé une place de stationnement minimum pour deux lits.

7°) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leur particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes ou projetées dans le secteur.

8°) Autres :

Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

Cas particuliers et règles alternatives :

- Au regard d'une note justificative détaillée et argumentée fournie par le pétitionnaire, les normes générales ci-avant exposées pourront être adaptées (en plus ou en moins) en fonction de la particularité du commerce, du service ou de l'activité accueillie, de la spécificité du rapport attendu entre la surface de plancher (vente, accueil du public, personnel, etc...) et le niveau de fréquentation réel.

- Des règles alternatives en minoration pourront également être examinées dans le cas de réhabilitation et/ou réaffectation de locaux existants.

Article UA.14 - Obligations en matière de stationnement des deux-roues :

Conformément au Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 Juin 2014, il sera prévu pour le stationnement des deux-roues :

- Habitat collectif : Un minimum de 0,75m² par logement jusqu'aux deux-pièces et 1,50m² par logement au-delà - avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements

- Bureaux : Minimum de 1,5m² pour 100m² de surface de plancher créée,

- Activités-Commerces de plus de 500m² de plancher, industries et équipements publics : A minima une place pour dix employés - à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée,
- Etablissements scolaires (*écoles primaires, collèges, lycées*) : Une place pour huit à douze élèves minimum.

SECTION 3 : Equipements - Réseaux

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

(articles R151-47 et R151-48)

Article UA.15 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'accessibilité aux véhicules de ramassage des déchets ménagers, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des entrées et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur les voies.

Les caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles à créer ouvertes à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.

Les voies susceptibles d'être intégrées dans le domaine public doivent avoir une largeur au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et/ou de 6m pour les voies à sens unique.

Dans le cas de voies de desserte interne à une opération sur une même unité foncière, les normes dimensionnelles minimales à respecter sont de 6m pour une voie à double sens et de 3,50m pour une voie en sens unique.

Concernant les voies (publiques ou privées) en impasse, celles-ci doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour à leur extrémité, et ainsi permettre la sortie des véhicules en marche avant sur le domaine public.

Article UA.16 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques; un seul accès automobile, d'une largeur maximale de 4 mètres, sera ainsi autorisé pour les constructions individuelles.

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

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécutions dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies d'accès particulier desservant plus de deux habitations doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres et être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour, et permettre leur sortie en marche avant sur le domaine public.

3.2 - Desserte par les réseaux

(articles R151-49 et R151-50)

Article UA.17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable. Celui-ci doit être conforme au règlement de service d'eau potable.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'alimentation en eau potable doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Les pompages sont interdits dans le périmètre des captages de la commune (voir Carte des Servitudes en annexe).

Article UA.18 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

En dehors des secteurs classés en assainissement individuel, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Celui-ci étant de type séparatif (ou encore unitaire sur une partie de la commune), le système de collecte des eaux usées et pluviales intérieures à la parcelle doit en tout état de cause être de type séparatif. Le raccordement au réseau public doit être conforme au règlement de service d'assainissement. Il doit notamment se faire au moyen de deux regards de visite (EU et EP) en limite de propriété (de préférence sous le domaine public).

Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains sont rejetées dans le réseau d'eaux usées (et non pluviales); elles doivent subir un traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le dit réseau des eaux usées. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation (voir ci-dessous)

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'assainissement doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Toute évacuation d'eaux usées (eaux vannes, eaux ménagères) dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

Toutefois, en l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé sous conditions. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le dit raccordement sera alors obligatoire.

Un regard de branchement pour les eaux usées strictes doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, et de préférence sous le domaine public.

Assainissement des eaux résiduaires industrielles

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, etc.) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, etc.) ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après le passage par un séparateur d'hydrocarbures.

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains doivent subir un traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux usées.

Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Un regard de branchement pour les eaux résiduaires industrielles doit être mis en place sur l'unité foncière de la construction, en limite de propriété.

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit être soit raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe via un regard spécifique au droit de l'unité foncière de la construction (en limite de propriété), soit par rétention et infiltration à la parcelle suivant la capacité des sols à infiltrer.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit inférieure ou égale au rejet antécédent à l'aménagement - en tout état de cause inférieure à 1 litre/seconde maximum par hectare (pour une pluie d'occurrence décennale).

Les techniques de rétention à ciel ouvert seront privilégiées en fonction des cas (toitures terrasses, parkings inondables, bassins de rétention...). Les ouvrages de rétention à ciel ouvert devront s'intégrer dans leur environnement.

D'autres dispositifs de déversement des eaux pluviales pourront éventuellement être admis par l'autorité compétente, sous réserve d'une étude technique justificative et de l'autorisation préalable du gestionnaire du ou des milieux naturels concernés.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée 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. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, ainsi que des voiries internes, des aires de manœuvre ou de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m² doivent subir un pré-traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 litre/seconde/hectare.

Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que le collecteur d'eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de matériels ou de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc... Tout gestionnaire d'équipements de traitement des eaux pluviales doit pouvoir mettre à disposition des autorités compétentes l'ensemble des bordereaux de vidange afférents

Article UA.19 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux de distribution en gaz-électricité

Les constructions, installations nouvelles ou extensions, ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrés au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes sont également obligatoirement enterrés.

Article UA.20 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux de communication numérique :

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir la réalisation de fourreaux enterrés en attente jusqu'en limite de parcelle et sous les voies de desserte.

Article UA.21 - Collecte des déchets :

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou plusieurs emplacements sur l'unité foncière destinée(s) à recevoir les containers de collecte et de stockage des déchets ménagers ou assimilés, tenant compte de la collecte sélective des déchets recyclables et des déchets non recyclables.

Pour les opérations de logements collectifs, il sera procédé à un calcul justificatif du dimensionnement du local pour le stockage des déchets ménagers, sur la base de 5m² minimum augmenté d'un ratio de production de l'équivalent de 5 litres de déchets non recyclables par personne/jour et de 4 litres de déchets recyclables (papiers/emballages/cartons/etc...) pour le calcul du nombre de containers nécessaires (sachant qu'un bac de 140 litres nécessite un minimum de 1m² de surface et un container de 240 litres en nécessite 1,20m² + 2,5m² pour la manipulation des bacs).

Concernant les activités, il sera également prévu un local de stockage des déchets produits correspondant aux besoins identifiés.

Le local de stockage doit être fermé, ventilé et facilement nettoyable (avec point d'eau et raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées). Un panneau d'affichage comportant les consignes de tri doit être prévu. Le dit local doit être facilement accessible par les usagers, et permettre l'acheminement des bacs vers la voie publique sans difficulté (pente maximale de 5%).

Pour les opérations de plus de 30 logements et pour les activités génératrices de volumes importants de déchets à enlever, il sera en outre prévu un emplacement extérieur en bordure de la voie publique pour la sortie et le remisage des bacs (ou des bennes) avant enlèvement.

Article UA.22 - Obligations en matière de défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense extérieure contre les risques d'incendie. La Ville de Nangis dispose en l'état en zone urbaine d'équipements d'une défense incendie à concurrence d'un poteau incendie à 60m³/heure pendant deux heures et à 1 bar de pression dynamique. Au-delà, des équipements nécessaires à la protection contre les risques d'incendie pourront se voir demandés par les services de secours.

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Caractère et vocation de la zone :

Le zonage de type UB regroupe les principaux secteurs de la commune dédiés à l'habitat collectif :

- Quartier de la Mare-aux-Curées
- Secteur d'habitat collectif de la Gendarmerie et de la ZAC des Roches

Il s'agit de secteurs d'habitat résidentiel existants, dans lesquels la probabilité de constructions neuves est relativement restreinte (hors opération de requalification de la Mare-aux-Curées).

Concernant ce dernier secteur, la mixité des fonctions peut être encouragée, de sorte à permettre notamment le maintien et le redéploiement éventuel du centre commercial et de services de proximité installé au coeur du quartier.

SECTION 1

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

(articles R151-30 à R151-36)

Article UB.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) relevant du régime de l'autorisation,
- les dépôts de toute nature (*ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc...*),
- les activités de stockage-entreposage sauf celles directement liées aux activités autorisées - dans la limite de 15% de la surface de plancher totale,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à l'assainissement pluvial, ou strictement indispensables pour la réalisation des type d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UB.2 suivant.

Article UB.2 - Occupations et utilisations du sol admises :

Sont autorisées dans leur principe les destinations et sous-destinations (telles que définies et répertoriées par les articles R151-27 et 151-28 du Code de l'Urbanisme) suivantes :

1°) Habitation :

- logement
- hébergement

2°) Commerce et activités de service :

- artisanat et commerce de détail
- restauration
- activités de services avec accueil de clientèle

3°) Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations comprises)

4°) Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
- bureaux

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés mais démolis ou détruits après sinistre (*dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance de la démolition ou du sinistre*)

- l'extension et la transformation d'établissements à usage d'activités existants sous réserve que les travaux soient de nature à limiter les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations,

- les établissements à usage d'activités, sous réserve que celles-ci ne présentent pas de nuisances pour le voisinage (*sécurité, bruit, pollutions, stationnement...*), et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative,

- la réhabilitation de bâtiments existants, leur réutilisation ou leur reconstruction dans le même gabarit, pour un usage d'habitation (*logement ou hébergement*) ou pour un usage d'activités économiques

Autres limitations à certains usages et affectations des sols à prendre en compte :

- Il convient de se référer à la liste et au plan des servitudes et protections environnementales joints dans les annexes du présent PLU.

Article UB.3 - Mixité fonctionnelle et sociale :

Sans objet (secteurs d'habitat collectif à dominante sociale)

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

(articles R151-39 et R151-40)

Article UB.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les éventuelles constructions nouvelles seront implantées de façon libre (soit à l'alignement de la limite des voies publiques ou privées, soit avec un recul).

Article UB.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre, à condition que la largeur du terrain mesurée au droit de la rue ne dépasse pas 25 mètres,

- Soit sur une seule limite séparative, soit en retrait sur les deux limites.

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

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des baies principales assurant vues directes et l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, avec un minimum de 6 mètres,

- à 2,5 mètres dans les autres cas.

Article UB.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions peuvent être réalisées en continuité du bâti existant, ou implantées avec un reculement au moins égal à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de 6 m si la façade la plus basse comporte des baies assurant l'éclairage de pièces de travail ou d'habitation,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2,50 m si celle-ci est aveugle ou ne comporte que des jours secondaires ou de souffrance.

Article UB.7 - Emprise au sol des constructions :

Sur l'ensemble de la zone UB, l'emprise au sol des constructions de toute nature (annexes comprises) est limitée à :

- 50% de la superficie de la parcelle (ou de l'unité foncière)
- 70% de la superficie en cas de commerce, de service ou d'artisanat - ou de construction mixte regroupant commerce-service-artisanat et habitation.

Article UB.8 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au point le plus haut (hors cheminée et antennes), soit R+3+combles.

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
(articles R151-41 et R151-42)

Article UB.9 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

9.1 - PRINCIPE GENERAL

Toute construction nouvelle ou aménagement nouveau venant s'inscrire sur le territoire communal participe de la constitution d'un paysage partagé dont la qualité a été déclarée d'intérêt public par la Loi du 3 Janvier 1977 (dite loi sur l'architecture) :

"L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt."

Les autorisations de construire, d'aménager ou de rénover peuvent de ce fait se voir refusées - ou n'être accordées par l'autorité compétente que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières - si les travaux et installations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou 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 de perspectives monumentales (cf. article R111-27 du Code de l'Urbanisme)

9.2 - ASPECT ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux, ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Les constructions doivent présenter, sur l'ensemble de leurs façades, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les bâtiments annexes, dépendances et extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. En règle générale, les façades doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal (sauf cas particulier d'abris de jardin ou de locaux de stockage des déchets ménagers pouvant être réalisés en bois naturel).

Sont notamment interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'ils répondent à des objectifs d'excellence environnementale (bois naturel par exemple, bardage isolant d'aspect minéral, etc...) ou s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble.

Les enduits de façade peuvent être traités lisses ou talochés, de teintes rappelant les enduits anciens locaux au mortier bâtard ou à la chaux. L'utilisation de briques pleines en éléments décoratifs ou en maçonnerie porteuse est autorisée.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Notamment, les murs pignons limitrophes d'une voie publique devront être traités en façades, qu'elles soient ouvertes ou non.

Les antennes de télévision et les antennes paraboliques destinées à l'émission ou la réception d'ondes hertziennes ou radio devront être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble. Les mâts et les antennes relais pourront faire l'objet d'un habillage permettant l'insertion dans leur environnement. Les transformateurs et coffrets de comptage électrique sont intégrés autant que faire se peut aux volumes bâtis ou à la clôture.

Article UB.10 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :

Nonobstant les prescriptions énoncées à l'article UB.9 précédent, sont autorisées :

- L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre,
- L'utilisation de matériaux de façade permettant d'améliorer l'isolation thermique des bâtiments et de limiter les consommations énergétiques (avec le souci néanmoins d'une bonne intégration dans l'environnement),
- L'installation de toitures végétalisées (permettant d'améliorer le coefficient de biotope par surface) ou de retenue des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles doivent viser les meilleures performances environnementales, dans le respect des réglementations (thermique notamment) en vigueur.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (article R151-43)

Article UB.11 - Obligations en matière de traitement des espaces libres et plantations :

11.1 - ESPACES BOISES CLASSES

Les secteurs figurant au plan comme «espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer» sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

11.2 - PLANTATIONS EXISTANTES

Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

11.3 - SUPERFICIE MINIMALE DES ESPACES VEGETALISES

Les espaces libres non bâtis - compris marge de reculement éventuelle en bordure de voie - devront être végétalisés sur 40 % minimum de leur superficie.

Les dalles de parkings enterrés pourront être prises en compte le cas échéant dans le calcul des surfaces minimales exigibles à condition qu'elles soient traitées de façon à permettre effectivement leur plantation (épaisseur suffisante de terre végétale, engazonnement et plantations arbustives).

11.4 - OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres non bâtis doivent être plantés à raison de :

- un arbre de basse tige (moins de 7 m à l'âge adulte) lorsque la surface minimale exigible est inférieure à 100 m²,
- un arbre de haute tige (plus de 7 m à l'âge adulte) par tranche ferme de 100 m² de la surface minimale exigible lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

Les aires de stationnement à l'air libre doivent également être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour trois emplacements de stationnement.

Il est rappelé que les sujets dont la hauteur à l'âge adulte dépasse 2 m ne peuvent être plantés à moins de 2 m des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 m de hauteur peuvent se situer à 0,50 m minimum des limites.

Les plantations d'agrément seront préférentiellement choisies parmi les espèces locales. Les haies dites mono-spécifiques seront à éviter (ex : thuyas, lauriers...), au profit de haies pluri-spécifiques (noisetier, charme, etc...). La plantation d'espèces cataloguées comme invasives (ex : bambous, renouée du japon, etc...) est également à éviter.

11.5 - VOLET PAYSAGER

L'aménagement paysager inclus dans le dossier de demande d'autorisation au titre de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme, doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville et l'autorité compétente pourront demander que les sujets arborés et aménagements paysagers remarquables soient préservés.

Article UB.12 - Obligations en matière de clôtures :

12.1 - CLOTURES SUR RUE

Les bâtiments pouvant s'implanter de façon libre (soit à l'alignement des voies, soit en recul), l'espace compris le cas échéant entre la limite de propriété et la façade des constructions pourra :

- Soit être laissé libre de toute clôture et traité dans ce cas en continuité avec le domaine public (traitement minéral ou végétal),
- Soit être marqué par une haie vive
- Soit encore être marqué par un mur-bahut enduit deux faces de 1,10m de hauteur maximum, éventuellement complété par une grille à barraudage ou à claire-voie de 2,00m de hauteur maximum (portail et/ou portillon compris), doublée le cas échéant par une haie vive.

Nota : Par dérogation à la règle générale ci-avant énoncée, de part et d'autre des voies classées par arrêté préfectoral au titre de leurs nuisances sonores (*voir liste et plan figurant à l'annexe*

"servitudes" du présent règlement) ou en raison de circonstances particulières (présence d'un abribus par exemple, ou proximité d'un carrefour particulièrement bruyant...), les clôtures pourront exceptionnellement être réalisées en mur plein (ou mur-bahut surmonté d'éléments pleins) d'une hauteur maximale de 2 mètres.

12.2 - CLOTURES SEPARATIVES

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

2.4 - Stationnement (articles R151-44 à R151-46)

Article UB.13 - Obligations en matière de stationnement des véhicules :

13.1 - PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme) :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les places de stationnement qui lui font défaut,
- soit à acquérir les places dans un parc privé situé dans le même rayon, existant ou en cours de réalisation,
- soit à justifier d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Une notice explicative incluse dans la demande de permis de construire doit analyser les besoins en stationnement et justifier de la façon dont ils se verront satisfaits dans le cadre du projet.

13.2 - CARACTERISTIQUES DES EMBLEMENTS :

Chaque emplacement horizontal doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres (hors débattement éventuel de porte ou de portail),
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 3,00 mètres pour un sens unique,
- dégagement : 6,00 mètres pour un double sens.

Pour les garages, groupes et parkings collectifs, l'accès à la voie doit être unique, sauf lorsque pour des raisons de sécurité, un double accès est nécessaire.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les cinq premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie et de 17% sur le reste de la rampe. Elles respecteront les dimensions suivantes :

- Rampes à simple sens : 3,50m minimum de largeur
- Rampes à double sens avec feux : 3,50m minimum de largeur
- Rampes à double sens desservant plus de 30 véhicules : 5,50m minimum de largeur

Les stationnements desservis par une voie en impasse de plus de 50 mètres de longueur devront être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire une manoeuvre de retournement nécessaire à leur sortie en marche avant sur la voie publique.

Dans un souci de lutte contre l'imperméabilisation des sols, les emplacements de stationnement de surface seront préférentiellement traités en revêtements poreux, et si possible végétalisés

13.3 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS A PREVOIR :

Sauf impossibilité technique mentionnée à l'article UB13-1, il doit être réalisé sur la parcelle (ou l'unité foncière) faisant l'objet de la demande d'autorisation le nombre d'emplacements suivant :

1°) Constructions à destination d'habitation :

Maisons individuelles : Deux places de stationnement minimum par logement, aménagées sur le terrain d'assiette du projet, pouvant être intégrées dans le volume de la construction principale, ou en sous-sol, ou dans un volume couvert, ou encore en "place de jour" extérieure (*Nota : Dans cette dernière hypothèse, la dimension de l'emplacement doit permettre le stationnement d'un véhicule de 5m de longueur minimum hors débatement du portail - si la place est fermée par un portail*).

Nota : Par dérogation à la règle générale ci-avant exposée, les places de stationnement destinées à satisfaire les besoins de maisons individuelles groupées pourront le cas échéant être réalisées en dehors de la parcelle principale, sous forme de boxes ou d'emplacements privatifs sous réserve d'être implantés sur un terrain voisin distant de moins de 300 mètres de chacune des habitations considérées (nonobstant les règles spécifiques relatives à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite).

Habitat collectif : Une place par tranche ferme de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Dans les opérations comportant plus de 10 logements (ou supérieures à 500 m² de surface de plancher), le nombre de places exigibles issu du calcul à la surface ci-avant décrit, sera augmenté de 10% afin de répondre aux besoins de stationnement des visiteurs.

Restrictions : *Les normes ci-avant prescrites ne sont pas applicables :*

- *aux opérations de logements locatifs aidés par l'Etat, ainsi qu'aux opérations de logements en accession sociale aidés par l'Etat ou par les collectivités territoriales, pour lesquelles il ne sera exigé qu'une place de stationnement maximum par logement,*

- *aux opérations de logements comprises dans un rayon de 500 mètres autour de la gare SNCF, pour lesquelles il ne pourra pas être exigé plus d'une place de stationnement par logement,*

- *aux opérations de réhabilitation ou de réaffectation de surfaces existantes, disposant ou non de places de stationnement privatives (Nota : Dans le cas de places de jour existantes, celles-ci ne pourront néanmoins être supprimées)*

2°) Constructions à destination de bureaux, services et artisanat :

Il doit être créé une place minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche ferme de 100 m² de surface de plancher nouvellement créée (ou réaffectée).

3°) Constructions à destination d'activités commerciales :

Il doit être créé une place quelle que soit la surface de vente, puis une place par 100 m² de surface de vente nouvellement créée (ou réaffectée).

Pour les restaurants, bars, salles de jeux, il doit être créé une place par tranche ferme de 10 m² de surface affectée à l'accueil du public.

4°) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leur particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes ou projetées dans le secteur.

5°) Autres :

Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

Cas particuliers et règles alternatives :

- Au regard d'une note justificative détaillée et argumentée fournie par le pétitionnaire, les normes générales ci-avant exposées pourront être adaptées (en plus ou en moins) en fonction de la particularité du commerce, du service ou de l'activité accueillie, de la spécificité du rapport attendu entre la surface de plancher (vente, accueil du public, personnel, etc...) et le niveau de fréquentation réel.
- Des règles alternatives en minoration pourront également être examinées dans le cas de réhabilitation et/ou réaffectation de locaux existants.

Article UB.14 - Obligations en matière de stationnement des deux-roues :

Conformément au Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 Juin 2014, il sera prévu pour le stationnement des deux-roues :

- Habitat collectif : Un minimum de 0,75m² par logement jusqu'aux deux-pièces et 1,50m² par logement au-delà - avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements
- Bureaux : Minimum de 1,5m² pour 100m² de surface de plancher créée,
- Activités-Commerces de plus de 500m² de plancher, industries et équipements publics : A minima une place pour dix employés - à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée,

SECTION 3 : Equipements - Réseaux

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

(articles R151-47 et R151-48)

Article UB.15 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'accessibilité aux véhicules de ramassage des déchets ménagers, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des entrées et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur les voies.

Les caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles à créer ouverts à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.

Les voies susceptibles d'être intégrées dans le domaine public doivent avoir une largeur au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et/ou de 6m pour les voies à sens unique.

Dans le cas de voies de desserte interne à une opération sur une même unité foncière, les normes dimensionnelles minimales à respecter sont de 6m pour une voie à double sens et de 3,50m pour une voie en sens unique.

Concernant les voies (publiques ou privées) en impasse, celles-ci doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour à leur extrémité, et ainsi permettre la sortie des véhicules en marche avant sur le domaine public.

Article UB.16 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques; un seul accès automobile, d'une largeur maximale de 4 mètres, sera ainsi autorisé pour les constructions individuelles.

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

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécutions dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies d'accès particulier desservant plus de deux habitations doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres et être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour, et permettre leur sortie en marche avant sur le domaine public.

3.2 - Desserte par les réseaux

(articles R151-49 et R151-50)

Article UB.17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable. Celui-ci doit être conforme au règlement de service d'eau potable.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'alimentation en eau potable doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Les pompages sont interdits dans le périmètre des captages de la commune (voir Carte des Servitudes en annexe).

Article UB.18 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

En dehors des secteurs classés en assainissement individuel, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Celui-ci étant de type séparatif (ou encore unitaire sur une partie de la commune), le système de collecte des eaux usées et pluviales intérieures à la parcelle doit en tout état de cause être de type séparatif. Le raccordement au réseau public doit être conforme au règlement de service d'assainissement. Il doit notamment se faire au moyen de deux regards de visite (EU et EP) en limite de propriété (de préférence sous le domaine public).

Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains sont rejetées dans le réseau d'eaux usées (et non pluviales); elles doivent subir un traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le dit réseau des eaux usées. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation (voir ci-dessous)

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'assainissement doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Toute évacuation d'eaux usées (eaux vannes, eaux ménagères) dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

Toutefois, en l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé sous conditions. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le dit raccordement sera alors obligatoire.

Un regard de branchement pour les eaux usées strictes doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, et de préférence sous le domaine public.

Assainissement des eaux résiduaires industrielles

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, etc.) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, etc.) ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après le passage par un séparateur d'hydrocarbures.

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains doivent subir un traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux usées.

Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Un regard de branchement pour les eaux résiduaires industrielles doit être mis en place sur l'unité foncière de la construction, en limite de propriété.

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit être soit raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe via un regard spécifique au droit de l'unité foncière de la construction (en limite de propriété), soit par rétention et infiltration à la parcelle suivant la capacité des sols à infiltrer.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit inférieure ou égale au rejet antécédent à l'aménagement - en tout état de cause inférieure à 1 litre/seconde maximum par hectare (pour une pluie d'occurrence décennale).

Les techniques de rétention à ciel ouvert seront privilégiées en fonction des cas (toitures terrasses, parkings inondables, bassins de rétention...). Les ouvrages de rétention à ciel ouvert devront s'intégrer dans leur environnement.

D'autres dispositifs de déversement des eaux pluviales pourront éventuellement être admis par l'autorité compétente, sous réserve d'une étude technique justificative et de l'autorisation préalable du gestionnaire du ou des milieux naturels concernés.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée 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. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, ainsi que des voiries internes, des aires de manœuvre ou de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m² doivent subir un pré-traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 litre/seconde/hectare.

Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que le collecteur d'eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de matériels ou de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc... Tout gestionnaire d'équipements de traitement des eaux pluviales doit pouvoir mettre à disposition des autorités compétentes l'ensemble des bordereaux de vidange afférents.

Article UB.19 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux de distribution en gaz-électricité

Les constructions, installations nouvelles ou extensions, ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrés au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes sont également obligatoirement enterrés.

Article UB.20 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux de communication numérique :

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir la réalisation de fourreaux enterrés en attente jusqu'en limite de parcelle et sous les voies de desserte.

Article UB.21 - Collecte des déchets :

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou plusieurs emplacements sur l'unité foncière destinée(s) à recevoir les containers de collecte et de stockage des déchets ménagers ou assimilés, tenant compte de la collecte sélective des déchets recyclables et des déchets non recyclables.

Pour les opérations de logements collectifs, il sera procédé à un calcul justificatif du dimensionnement du local pour le stockage des déchets ménagers, sur la base de 5m² minimum augmenté d'un ratio de production de l'équivalent de 5 litres de déchets non recyclables par personne/jour et de 4 litres de déchets recyclables (papiers/emballages/cartons/etc...) pour le calcul du nombre de containers nécessaires (sachant qu'un bac de 140 litres nécessite un minimum de 1m² de surface et un container de 240 litres en nécessite 1,20m² + 2,5m² pour la manipulation des bacs).

Concernant les activités, il sera également prévu un local de stockage des déchets produits correspondant aux besoins identifiés.

Le local de stockage doit être fermé, ventilé et facilement nettoyable (avec point d'eau et raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées). Un panneau d'affichage comportant les consignes de tri doit être prévu. Le dit local doit être facilement accessible par les usagers, et permettre l'acheminement des bacs vers la voie publique sans difficulté (pente maximale de 5%).

Pour les opérations de plus de 30 logements et pour les activités génératrices de volumes importants de déchets à enlever, il sera en outre prévu un emplacement extérieur en bordure de la voie publique pour la sortie et le remisage des bacs (ou des bennes) avant enlèvement.

Article UB.22 - Obligations en matière de défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense extérieure contre les risques d'incendie. La Ville de Nangis dispose en l'état en zone urbaine d'équipements d'une défense incendie à concurrence d'un poteau incendie à 60m³/heure pendant deux heures et à 1 bar de pression dynamique. Au-delà, des équipements nécessaires à la protection contre les risques d'incendie pourront se voir demandés par les services de secours.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

Caractère et vocation de la zone :

Le zonage de type UC regroupe les secteurs résidentiels à vocation d'habitat pavillonnaire de faible densité. Les constructions sont normalement implantées en ordre discontinu, en recul par rapport à l'alignement des voies (jardins avant) avec des perméabilités visuelles vers les jardins arrières.

Les activités commerciales et services de proximité n'y sont tolérées qu'à raison de leur faible impact sur les riverains et sur l'environnement (circulation, stationnement, nuisances éventuelles...).

SECTION 1

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

(articles R151-30 à R151-36)

Article UC.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) relevant du régime de l'autorisation ou de la déclaration,
- les dépôts de toute nature (*ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc...*),
- les constructions à usage industriel et commercial,
- les activités de stockage-entrepôt,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à l'assainissement pluvial, ou strictement indispensables pour la réalisation des type d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UC.2 suivant.

Article UC.2 - Occupations et utilisations du sol admises :

Sont autorisées dans leur principe les destinations et sous-destinations (telles que définies et répertoriées par les articles R151-27 et 151-28 du Code de l'Urbanisme) suivantes :

1°) Habitation :

- logement
- hébergement

2°) Commerce et activités de service :

- artisanat et commerce de détail
- activités de services avec accueil de clientèle

3°) Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations comprises)

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés mais démolis ou détruits après sinistre (*dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance de la démolition ou du sinistre*)
- l'extension et la transformation d'établissements à usage d'activités existants - comportant ou non des installations classées - sous réserve que les travaux soient de nature à réduire les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations,
- les établissements à usage d'activités, sous réserve que celles-ci ne présentent pas de nuisances pour le voisinage (sécurité, bruit, pollutions, stationnement...), et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative,
- la réhabilitation de bâtiments existants, leur réutilisation ou leur reconstruction dans le même gabarit, pour un usage d'habitation (logement ou hébergement) ou pour un usage d'activités économiques

Autres limitations à certains usages et affectations des sols à prendre en compte :

- Le secteur UC est concerné par l'arrêté préfectoral portant classement des voies au regard des nuisances sonores (*RD619 et voie de chemin de fer*) qui impose des normes d'isolement acoustique à toute construction destinée à l'habitation, à l'enseignement ou à des établissements de santé.
- Le secteur UC est marginalement impacté à l'ouest par le périmètre de retrait obligatoire autour des silos ValFrance.
- Il convient en tout état de cause de se référer à la liste et au plan des servitudes et protections environnementales joints dans les annexes du présent PLU.

Article UC.3 - Mixité fonctionnelle et sociale :

Sans objet

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

(articles R151-39 et R151-40)

Article UC.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions sont normalement édifiées en ordre discontinu. Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum

Règles alternatives : En dépit des règles générales rappelées ci-avant, d'autres implantations pourront être néanmoins admises et étudiées (sur présentation de note justificative argumentée), ou requises le cas échéant par l'autorité compétente, notamment :

- pour assurer la continuité des fronts bâtis existants,
- dans le cas de parcelles d'angle (où la marge de recul pourra être ramenée à 2,50m sur l'une des deux voies)
- dans le cas de propriétés jouxtant un secteur limite obéissant à des règles d'implantation différentes,
- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes.

Article UC.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite des emprises publiques ou des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, les constructions doivent être implantées :

- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre, à condition que la largeur du terrain mesurée au droit de la rue ne dépasse pas 15 mètres,
- Soit sur une seule des deux limites séparatives si la parcelle présente une façade sur rue supérieure à 15 mètres,
- Soit en retrait des deux limites.

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

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des baies principales assurant vues directes et l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, avec un minimum de 6 mètres,
- à 2,5 mètres dans les autres cas.

Nota : La hauteur de la façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ou l'acrotère, ou le faîtage du toit s'il s'agit d'un pignon.

Au-delà de la bande de 20 mètres ci-dessus définie, seules les constructions annexes non affectées à l'habitation peuvent être admises en limite séparative de parcelle, à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres.

Dispositions particulières :

- Si sur la parcelle voisine une construction existante est implantée sur la limite séparative, la nouvelle construction sera préférentiellement implantée en mitoyenneté sur cette même limite séparative.
- L'extension horizontale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées non conformément aux dispositions générales n'est possible que sous réserve que la longueur de la partie ajoutée n'excède pas la demi-longueur de la façade existante avant travaux, avec un maximum de 5 mètres.

- La surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées conformément ou non conformément aux dispositions générales n'est possible que sous réserve du respect de ces mêmes dispositions.

Article UC.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions peuvent être réalisées en continuité du bâti existant, ou implantées avec un reculement au-moins égal à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de 6 m si la façade la plus basse comporte des baies assurant l'éclairément de pièces de travail ou d'habitation,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2,50 m si celle-ci est aveugle ou ne comporte que des jours secondaires ou de souffrance.

Article UC.7 - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 35% de la superficie de la parcelle (ou de l'unité foncière), y compris les annexes

En cas de division parcellaire, ce pourcentage maximal doit être respecté dans chaque nouvelle parcelle. Cette limite ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou de reconstruction dans le gabarit initial.

Article UC.8 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus. La hauteur de façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit (en cas de toiture traditionnelle à pente) ou jusqu'à l'acrotère (en cas de toiture-terrasse).

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut (faîtage hors cheminée et antennes).
- La hauteur maximale à l'acrotère en cas de toiture-terrasse est fixée à 10 mètres, et la hauteur maximale à l'égout du toit en cas de toiture à pente à 8 mètres.

Nota : Cette limite ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou de reconstruction dans le gabarit initial.

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

(articles R151-41 et R151-42)

Article UC.9 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

9.1 - PRINCIPE GENERAL

Toute construction nouvelle ou aménagement nouveau venant s'inscrire sur le territoire communal participe de la constitution d'un paysage partagé dont la qualité a été déclarée d'intérêt public par la Loi du 3 Janvier 1977 (dite loi sur l'architecture) :

"L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt."

Les autorisations de construire, d'aménager ou de rénover peuvent de ce fait se voir refusées - ou n'être accordées par l'autorité compétente que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières - si les travaux et installations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions

ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou 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 de perspectives monumentales (cf. article R111-27 du Code de l'Urbanisme)

9.2 - ASPECT ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux, ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Les constructions doivent présenter, sur l'ensemble de leurs façades, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les bâtiments annexes, dépendances et extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. En règle générale, les façades doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal (sauf cas particulier d'abris de jardin ou de locaux de stockage des déchets ménagers pouvant être réalisés en bois naturel).

Sont notamment interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'ils répondent à des objectifs d'excellence environnementale (bois naturel par exemple, bardage isolant d'aspect minéral, etc...) ou s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble,
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région ou d'un autre pays,

Les enduits de façade peuvent être traités lisses ou talochés, de teintes rappelant les enduits anciens locaux au mortier bâtard ou à la chaux. L'utilisation de briques pleines en éléments décoratifs ou en maçonnerie porteuse est autorisée.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Notamment, les murs pignons limitrophes d'une voie publique devront être traités en façades, qu'elles soient ouvertes ou non.

Les antennes de télévision et les antennes paraboliques destinées à l'émission ou la réception d'ondes hertziennes ou radio devront être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble. Les mâts et les antennes relais pourront faire l'objet d'un habillage permettant l'insertion dans leur environnement. Les transformateurs et coffrets de comptage électrique sont intégrés autant que faire se peut aux volumes bâtis ou à la clôture.

Article UC.10 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :

Nonobstant les prescriptions énoncées à l'article UC.9 précédent, sont autorisées :

- L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre,
- L'utilisation de matériaux de façade permettant d'améliorer l'isolation thermique des bâtiments et de limiter les consommations énergétiques (avec le souci néanmoins d'une bonne intégration dans l'environnement),
- L'installation de toitures végétalisées (permettant d'améliorer le coefficient de biotope par surface) ou de retenue des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles doivent viser les meilleures performances environnementales, dans le respect des réglementations (thermique notamment) en vigueur.

**2.3 - Traitement environnemental et paysager
des espaces non bâtis et abords des constructions**
(article R151-43)

Article UC.11 - Obligations en matière de traitement des espaces libres et plantations :

11.1 - ESPACES BOISES CLASSES

Les secteurs figurant au plan comme «espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer» sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

11.2 - PLANTATIONS EXISTANTES

Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

11.3 - SUPERFICIE MINIMALE DES ESPACES VEGETALISES

Les espaces libres non bâtis - compris marge de reculement éventuelle en bordure de voie - devront être végétalisés sur 40 % minimum de leur superficie.

Les dalles de parkings enterrés pourront être prises en compte le cas échéant dans le calcul des surfaces minimales exigibles à condition qu'elles soient traitées de façon à permettre effectivement leur plantation (épaisseur suffisante de terre végétale, engazonnement et plantations arbustives).

11.4 - OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres non bâtis doivent être plantés à raison de :

- un arbre de basse tige (moins de 7 m à l'âge adulte) lorsque la surface minimale exigible est inférieure à 100 m²,
- un arbre de haute tige (plus de 7 m à l'âge adulte) par tranche ferme de 100 m² de la surface minimale exigible lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

Les aires de stationnement à l'air libre doivent également être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour trois emplacements de stationnement.

Il est rappelé que les sujets dont la hauteur à l'âge adulte dépasse 2 m ne peuvent être plantés à moins de 2 m des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 m de hauteur peuvent se situer à 0,50 m minimum des limites.

Les plantations d'agrément seront préférentiellement choisies parmi les espèces locales. Les haies dites mono-spécifiques seront à éviter (ex : thuyas, lauriers...), au profit de haies pluri-spécifiques (noisetier, charme, etc...). La plantation d'espèces cataloguées comme invasives (ex : bambous, renouée du japon, etc...) est également à éviter.

11.5 - VOLET PAYSAGER

L'aménagement paysager inclus dans le dossier de demande d'autorisation au titre de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme, doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville et l'autorité compétente pourront demander que les sujets arborés et aménagements paysagers remarquables soient préservés.

Article UC.12 - Obligations en matière de clôtures :

12.1 - CLOTURES SUR RUE

Les clôtures doivent normalement être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Le stockage de véhicules, d'engins ou de matériaux, par exemple, ne doit pas être apparent depuis l'espace public, et au besoin doit être masqué par des plantations ou tout autre dispositif similaire à celui des clôtures.

Les clôtures proprement dites sont constituées, tant à la limite d'emprise de la voie que sur la profondeur de la marge de recul (en cas de retour), d'un mur-bahut maçonné enduit deux faces de 1,10 mètres maximum de hauteur, en unité de matériaux et de couleur avec la construction, surmonté d'une grille ou d'une clôture à claire-voie. Les coffrets techniques de branchement sont, autant que faire se peut, intégrés dans le mur-bahut.

La hauteur totale de la clôture en front de rue est limitée à 2 mètres.

Nota : Par dérogation à la règle générale ci-avant énoncée, de part et d'autre des voies classées par arrêté préfectoral au titre de leurs nuisances sonores (*voir liste et plan figurant à l'annexe "servitudes" du présent règlement*) ou en raison de circonstances particulières (*présence d'un abribus par exemple, ou proximité d'un carrefour particulièrement bruyant...*), les clôtures pourront exceptionnellement être réalisées en mur plein (ou mur-bahut surmonté d'éléments pleins) d'une hauteur maximale de 2 mètres.

12.2 - CLOTURES SEPARATIVES

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

2.4 - Stationnement (articles R151-44 à R151-46)

Article UC.13 - Obligations en matière de stationnement des véhicules :

13.1 - PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme) :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les places de stationnement qui lui font défaut,
- soit à acquérir les places dans un parc privé situé dans le même rayon, existant ou en cours de réalisation,
- soit à justifier d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Une notice explicative incluse dans la demande de permis de construire doit analyser les besoins en stationnement et justifier de la façon dont ils se verront satisfaits dans le cadre du projet.

13.2 - CARACTERISTIQUES DES EMPLACEMENTS :

Chaque emplacement horizontal doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres (hors débattement éventuel de porte ou de portail),
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 3,00 mètres pour un sens unique,
- dégagement : 6,00 mètres pour un double sens.

Pour les garages, groupes et parkings collectifs, l'accès à la voie doit être unique, sauf lorsque pour des raisons de sécurité, un double accès est nécessaire.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les cinq premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie et de 17% sur le reste de la rampe. Elles respecteront les dimensions suivantes :

- Rampes à simple sens : 3,50m minimum de largeur
- Rampes à double sens avec feux : 3,50m minimum de largeur
- Rampes à double sens desservant plus de 30 véhicules : 5,50m minimum de largeur

Les stationnements desservis par une voie en impasse de plus de 50 mètres de longueur devront être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire une manoeuvre de retournement nécessaire à leur sortie en marche avant sur la voie publique.

Dans un souci de lutte contre l'imperméabilisation des sols, les emplacements de stationnement de surface seront préférentiellement traités en revêtements poreux, et si possible végétalisés

13.3 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS A PREVOIR :

Sauf impossibilité technique mentionnée à l'article UC13-1, il doit être réalisé sur la parcelle (ou l'unité foncière) faisant l'objet de la demande d'autorisation le nombre d'emplacements suivant :

1°) Constructions à destination d'habitation :

Maisons individuelles : Deux places de stationnement minimum par logement, aménagées sur le terrain d'assiette du projet, pouvant être intégrées dans le volume de la construction principale, ou en sous-sol, ou dans un volume couvert, ou encore en "place de jour" extérieure (*Nota : Dans cette dernière hypothèse, la dimension de l'emplacement doit permettre le stationnement d'un véhicule de 5m de longueur minimum hors débatement du portail - si la place est fermée par un portail*)

Habitat collectif : Une place par tranche ferme de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Dans les opérations comportant plus de 10 logements (ou supérieures à 500 m² de surface de plancher), le nombre de places exigibles issu du calcul à la surface ci-avant décrit, sera augmenté de 10% afin de répondre aux besoins de stationnement des visiteurs.

Restrictions : *Les normes ci-avant prescrites ne sont pas applicables :*

- aux opérations de logements locatifs aidés par l'Etat, ainsi qu'aux opérations de logements en accession sociale aidés par l'Etat ou par les collectivités territoriales, pour lesquelles il ne sera exigé qu'une place de stationnement maximum par logement,
- aux opérations de logements comprises dans un rayon de 500 mètres autour de la gare SNCF, pour lesquelles il ne pourra pas être exigé plus d'une place de stationnement par logement,
- aux opérations de réhabilitation ou de réaffectation de surfaces existantes, disposant ou non de places de stationnement privatives (*Nota : Dans le cas de places de jour existantes, celles-ci ne pourront néanmoins être supprimées*)

2°) Constructions à destination de bureaux, services et artisanat :

Il doit être créé une place minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche ferme de 100 m² de surface de plancher créée (ou réaffectée).

3°) Constructions à destination d'activités commerciales :

Il doit être créé une place quelle que soit la surface de vente, puis une place par 100 m² de surface de vente créée (ou réaffectée).

4°) Constructions à destination de garage, réparation ou vente automobile :

Les places de stationnement nécessaires à l'activité (stockage, surfaces de réparation ou de démonstration, visiteurs, salariés) doivent être entièrement prévues sur le terrain d'assiette du projet.

5°) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leur particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes ou projetées dans le secteur.

6°) Autres :

Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

Cas particuliers et règles alternatives :

Au regard d'une note justificative détaillée et argumentée fournie par le pétitionnaire, les normes générales ci-avant exposées pourront être adaptées (en plus ou en moins) en fonction de la particularité du commerce, du service ou de l'activité accueillie, de la spécificité du rapport attendu entre la surface de plancher (vente, accueil du public, personnel, etc...) et le niveau de fréquentation réel. Des règles alternatives en minoration pourront également être examinées dans le cas de réhabilitation et/ou réaffectation de locaux existants.

Article UC.14 - Obligations en matière de stationnement des deux-roues :

Conformément au Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 Juin 2014, il sera prévu pour le stationnement des deux-roues :

- Habitat collectif : Un minimum de 0,75m² par logement jusqu'aux deux-pièces et 1,50m² par logement au-delà - avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements
- Bureaux : Minimum de 1,5m² pour 100m² de surface de plancher créée,
- Activités-Commerces de plus de 500m² de plancher, industries et équipements publics : A minima une place pour dix employés - à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée,

SECTION 3 : Equipements - Réseaux

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

(articles R151-47 et R151-48)

Article UC.15 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'accessibilité aux véhicules de ramassage des déchets ménagers, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des entrées et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur les voies.

Les caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles à créer ouverts à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.

Les voies susceptibles d'être intégrées dans le domaine public doivent avoir une largeur au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et/ou de 6m pour les voies à sens unique.

Dans le cas de voies de desserte interne à une opération sur une même unité foncière, les normes dimensionnelles minimales à respecter sont de 6m pour une voie à double sens et de 3,50m pour une voie en sens unique.

Concernant les voies (publiques ou privées) en impasse, celles-ci doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour à leur extrémité, et ainsi permettre la sortie des véhicules en marche avant sur le domaine public.

Article UC.16 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques; un seul accès automobile, d'une largeur maximale de 4 mètres, sera ainsi autorisé pour les constructions individuelles.

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

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécutions dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies d'accès particulier desservant plus de deux habitations doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres et être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour, et permettre leur sortie en marche avant sur le domaine public.

3.2 - Desserte par les réseaux

(articles R151-49 et R151-50)

Article UC.17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable. Celui-ci doit être conforme au règlement de service d'eau potable.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'alimentation en eau potable doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Les pompages sont interdits dans le périmètre des captages de la commune (voir Carte des Servitudes en annexe).

Article UC.18 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

En dehors des secteurs classés en assainissement individuel, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Celui-ci étant de type séparatif (ou encore unitaire sur une partie de la commune), le système de collecte des eaux usées et pluviales intérieures à la parcelle doit en tout état de cause être de type séparatif. Le raccordement au réseau public doit être conforme au règlement de service d'assainissement. Il doit notamment se faire au moyen de deux regards de visite (EU et EP) en limite de propriété (de préférence sous le domaine public).

Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains sont rejetées dans le réseau d'eaux usées (et non pluviales); elles doivent subir un traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le dit réseau des eaux usées. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation (voir ci-dessous)

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'assainissement doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Toute évacuation d'eaux usées (eaux vannes, eaux ménagères) dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

Toutefois, en l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé sous conditions. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le dit raccordement sera alors obligatoire.

Un regard de branchement pour les eaux usées strictes doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, et de préférence sous le domaine public.

Assainissement des eaux résiduaires industrielles

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, etc.) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, etc.) ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après le passage par un séparateur d'hydrocarbures.

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains doivent subir un traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux usées.

Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Un regard de branchement pour les eaux résiduaires industrielles doit être mis en place sur l'unité foncière de la construction, en limite de propriété.

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit être soit raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe via un regard spécifique au droit de l'unité foncière de la construction (en limite de propriété), soit par rétention et infiltration à la parcelle suivant la capacité des sols à infiltrer.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit inférieure ou égale au rejet antécédent à l'aménagement - en tout état de cause inférieure à 1 litre/seconde maximum par hectare (pour une pluie d'occurrence décennale).

Les techniques de rétention à ciel ouvert seront privilégiées en fonction des cas (toitures terrasses, parkings inondables, bassins de rétention...). Les ouvrages de rétention à ciel ouvert devront s'intégrer dans leur environnement.

D'autres dispositifs de déversement des eaux pluviales pourront éventuellement être admis par l'autorité compétente, sous réserve d'une étude technique justificative et de l'autorisation préalable du gestionnaire du ou des milieux naturels concernés.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée 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. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, ainsi que des voiries internes, des aires de manœuvre ou de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m² doivent subir un pré-traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 litre/seconde/hectare.

Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que le collecteur d'eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de matériels ou de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc... Tout gestionnaire d'équipements de traitement des eaux pluviales doit pouvoir mettre à disposition des autorités compétentes l'ensemble des bordereaux de vidange afférents.

Article UC.19 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux de distribution en gaz-électricité

Les constructions, installations nouvelles ou extensions, ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrés au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes sont également obligatoirement enterrés.

Article UC.20 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux de communication numérique :

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir la réalisation de fourreaux enterrés en attente jusqu'en limite de parcelle et sous les voies de desserte.

Article UC.21 - Collecte des déchets :

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou plusieurs emplacements sur l'unité foncière destinée(s) à recevoir les containers de collecte et de stockage des déchets ménagers ou assimilés, tenant compte de la collecte sélective des déchets recyclables et des déchets non recyclables.

Pour les opérations de logements collectifs, il sera procédé à un calcul justificatif du dimensionnement du local pour le stockage des déchets ménagers, sur la base de 5m² minimum augmenté d'un ratio de production de l'équivalent de 5 litres de déchets non recyclables par personne/jour et de 4 litres de déchets recyclables (papiers/emballages/cartons/etc...) pour le calcul du nombre de containers nécessaires (sachant qu'un bac de 140 litres nécessite un minimum de 1m² de surface et un container de 240 litres en nécessite 1,20m² + 2,5m² pour la manipulation des bacs).

Concernant les activités, il sera également prévu un local de stockage des déchets produits correspondant aux besoins identifiés.

Le local de stockage doit être fermé, ventilé et facilement nettoyable (avec point d'eau et raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées). Un panneau d'affichage comportant les consignes de tri doit être prévu. Le dit local doit être facilement accessible par les usagers, et permettre l'acheminement des bacs vers la voie publique sans difficulté (pente maximale de 5%).

Pour les opérations de plus de 30 logements et pour les activités génératrices de volumes importants de déchets à enlever, il sera en outre prévu un emplacement extérieur en bordure de la voie publique pour la sortie et le remisage des bacs (ou des bennes) avant enlèvement.

Article UC.22 - Obligations en matière de défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense extérieure contre les risques d'incendie. La Ville de Nangis dispose en l'état en zone urbaine d'équipements d'une défense incendie à concurrence d'un poteau incendie à 60m³/heure pendant deux heures et à 1 bar de pression dynamique. Au-delà, des équipements nécessaires à la protection contre les risques d'incendie pourront se voir demandés par les services de secours.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

Caractère et vocation de la zone :

Le zonage de type UD regroupe des secteurs urbains qui, par leur situation ou leur configuration, sont appelés à évoluer dans le temps : dans le sens d'une "densification" raisonnée en matière d'habitat, et dans le sens d'une "requalification" et d'une diversification des activités économiques accueillies et susceptibles de se développer.

Le zonage comprend plusieurs sous-secteurs :

- Le secteur dits des "Tanneries", aujourd'hui partiellement occupé par des activités économiques et justiciable d'un remembrement foncier permettant la mise en oeuvre d'un plan d'aménagement d'ensemble,
- Le coeur-d'ilôt "Rue des Fontaines / Foch", aujourd'hui partiellement occupé par de l'habitat collectif (ancien et récent) et par des activités artisanales et/ou des boxes : Secteur justiciable lui-aussi d'un remembrement passant par la requalification du secteur HLM et le désenclavement du coeur-d'ilôt
- Le secteur dit de "la Baraque" (en face du passage-à-niveau et de la Gare) et les abords de la RD 619, aujourd'hui occupé par du bâti plus ou moins ancien, mais disparate : L'enjeu est de constituer au fil du temps un véritable "front urbain" sur l'ancienne nationale (à faire évoluer en "boulevard urbain") et en entrée de ville.
- Le secteur "Rue de la Boucherie", aujourd'hui occupé par des activités économiques à faible régime : Secteur-charnière entre le centre-ville et les nouveaux quartiers de la ZAC des Roches et de la Grande-Plaine, proche des services et propice au développement de l'habitat.
- Le secteur dit des "Patûres-du-Gué" promis à accueillir une opération d'habitat collectif et de services à caractère médico-social (en cours d'étude au moment de l'approbation du présent PLU), et susceptible de participer de la "densification" mesurée de ce coeur-d'ilôt.

Ces différents secteurs - classés en "zone urbaine" constructible - disposent d'un règlement qui ne prive pas les propriétaires de leurs droits à construire, mais soumet les demandes d'autorisation du droit des sols à un examen de cohérence urbaine, fonctionnelle et paysagère (en termes de qualité et de fonctionnalité de la desserte viaire et d'accès aux réseaux, d'affectation et d'accessibilité, de qualité d'insertion urbaine et paysagère).

Ces secteurs UD obéissent à "l'Orientation d'Aménagement et de Programmation" n° 2 (pages 64-65 du Rapport de Présentation) à laquelle il convient de se référer concernant notamment les règles particulières d'alignement, de recul par rapport aux limites séparatives ou de préservation de zones végétales.

Il sera par ailleurs tenu compte de "l'Orientation d'Aménagement et de Programmation" (OAP) n° 4 (pages 68-69 du Rapport de Présentation) qui identifie certains coeurs-d'ilôts traités en jardins à protéger.

SECTION 1

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

(articles R151-30 à R151-36)

Article UD.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) relevant du régime de l'autorisation,
- les dépôts de toute nature (*ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc...*),
- les activités de stockage-entreposage sauf celles directement liées aux activités autorisées - dans la limite de 15% de la surface de plancher totale,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à l'assainissement pluvial, ou strictement indispensables pour la réalisation des type d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UD.2 suivant.

Article UD.2 - Occupations et utilisations du sol admises :

Sont autorisées dans leur principe les destinations et sous-destinations (telles que définies et répertoriées par les articles R151-27 et 151-28 du Code de l'Urbanisme) suivantes :

1°) Habitation :

- logement
- hébergement

2°) Commerce et activités de service :

- artisanat et commerce de détail
- restauration
- activités de services avec accueil de clientèle
- hébergement hôtelier et touristique
- cinéma

3°) Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations confondues)

4°) Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- industrie
- entrepôts
- bureaux
- centres de congrès et d'exposition

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés mais démolis ou détruits après sinistre (*dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance de la démolition ou du sinistre*)
- l'extension et la transformation d'établissements à usage d'activités existants - comportant ou non des installations classées - sous réserve que les travaux soient de nature à réduire les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations,

- les établissements à usage d'activités, sous réserve que celles-ci ne présentent pas de nuisances pour le voisinage (*sécurité, bruit, pollutions, stationnement...*), et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative,
- la réhabilitation de bâtiments existants, leur réutilisation ou leur reconstruction dans le même gabarit, pour un usage d'habitation (*logement ou hébergement*) ou pour un usage d'activités économiques

Autres limitations à certains usages et affectations des sols à prendre en compte :

- Le secteur UD est concerné par l'arrêté préfectoral portant classement des voies au regard des nuisances sonores (*RD619 et voie de chemin de fer*) qui impose des normes d'isolement acoustique à toute construction destinée à l'habitation, à l'enseignement ou à des établissements de santé.
- Le secteur UD est marginalement impacté à l'ouest par les périmètres de retrait obligatoire autour des hangars de la Sucrerie et des silos ValFrance, ainsi que par le périmètre d'inconstructibilité autour des bassins de la Sucrerie.
- Enfin une partie du secteur UD est compris dans l'enveloppe d'alerte de "zones humides" potentielles (de classe 2) à l'intérieur de laquelle, sous réserve de la confirmation de son caractère "humide" (selon la méthodologie de l'arrêté du 24 Juin 2008 - NOR : DEVO0813942A), aucun projet de construction ni même d'aménagement ne doit pouvoir "compromettre la fonctionnalité du corridor écologique" identifié et des "zones humides" qui lui sont liées.
- Il convient en l'occurrence de se référer à la liste et au plan des servitudes et protections environnementales joints dans les annexes du présent PLU.

Article UD.3 - Mixité fonctionnelle et sociale :

Les opérations de construction neuve de plus de trente logements (ou de plus de 2.000m² de surface de plancher créé) devront comporter une proportion minimale de 20% de logements locatifs sociaux (ou 30% de logements de type intermédiaire).

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

(articles R151-39 et R151-40)

Article UD.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions sont édifiées en ordre libre et implantées :

- soit à l'alignement de la limite des voies publiques ou privées,
- soit avec un recul en fonction des constructions avoisinantes ou de la teneur du projet d'ensemble sur le site concerné.

Il sera notamment tenu compte de "l'Orientation d'Aménagement et de Programmation" (OAP) n° 2 (*pages 63 à 65 du Rapport de Présentation*) et du plan d'alignement annexé au présent règlement, qui détermine :

- une obligation de construire à l'alignement des voies publiques sur certains axes,
- une obligation de s'implanter en recul de l'alignement des voies publiques sur d'autres.

Règles alternatives : En dépit des règles générales rappelées ci-avant, d'autres implantations pourront être néanmoins admises et étudiées (sur présentation de note justificative argumentée), ou requises le cas échéant par l'autorité compétente, notamment :

- pour assurer la continuité des fronts bâtis existants,
- pour créer des séquences de façades,
- dans le cas de parcelles d'angle,
- dans le cas de propriétés jouxtant un secteur limite obéissant à des règles d'implantation différentes,
- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes.

Il sera par ailleurs tenu compte de "l'Orientation d'Aménagement et de Programmation" n° 2 (pages 64-65 du Rapport de Présentation) qui prescrit des règles particulières d'alignement par rapport aux voies (existantes ou à créer).

En tout état de cause, les bâtiments comportant des accès pour des véhicules seront implantés de telle sorte que ces accès soient utilisables sans manœuvre excessive ou dangereuse sur la voie.

Article UD.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre, à condition que la largeur du terrain mesurée au droit de la rue ne dépasse pas 25 mètres,
- Soit sur une seule des deux limites séparatives de la parcelle (ou de l'unité foncière)
- Soit en retrait.

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

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des baies principales assurant vues directes et l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, avec un minimum de 6 mètres,
- à 2,5 mètres dans les autres cas.

Nota : La hauteur de la façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ou l'acrotère, ou le faîtage du toit s'il s'agit d'un pignon.

Dispositions particulières :

- Si sur la parcelle voisine une construction existante est implantée sur la limite séparative, la nouvelle construction sera préférentiellement implantée en mitoyenneté sur cette même limite séparative.
- L'extension horizontale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées non conformément aux dispositions générales n'est possible que sous réserve que la longueur de la partie ajoutée n'excède pas la demi-longueur de la façade existante avant travaux, avec un maximum de 5 mètres.
- La surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées conformément ou non conformément aux dispositions générales n'est possible que sous réserve du respect de ces mêmes dispositions.
- Il sera par ailleurs tenu compte des "Orientations d'Aménagement et de Programmation" n° 2 et n° 4 (pages 64-65 et pages 68-69 du Rapport de Présentation) qui prescrivent des règles particulières d'alignement, et de recul par rapport aux limites séparatives.

Article UD.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions peuvent être réalisées en continuité du bâti existant, ou implantées avec un reculement au-moins égal à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de 6 m si la façade la plus basse comporte des baies assurant l'éclairage de pièces de travail ou d'habitation,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2,50 m si celle-ci est aveugle ou ne comporte que des jours secondaires ou de souffrance.

Article UD.7 - Emprise au sol des constructions :

Sur l'ensemble de la zone UD, l'emprise au sol des constructions de toute nature (annexes comprises) est limitée à :

- 50% de la superficie de la parcelle (ou de l'unité foncière)
- 70% de la superficie en cas de commerce, de service ou d'artisanat - ou de construction mixte regroupant commerce-service-artisanat et habitation.

En cas de division parcellaire, ce pourcentage maximal doit être respecté dans chaque nouvelle parcelle.

Cette limite ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou de reconstruction dans le gabarit initial. Elle ne s'applique pas non plus aux équipements collectifs d'intérêt public.

Article UD.8 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus. La hauteur de façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit (en cas de toiture traditionnelle à pente) ou jusqu'à l'acrotère (en cas de toiture-terrasse).

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au point le plus haut (faîtage hors cheminée et antennes).
- La hauteur maximale à l'acrotère est fixée à 12 mètres, et la hauteur maximale à l'égout à 10 mètres.

Nota : Cette limite ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou de reconstruction dans le gabarit initial.

Règles alternatives :

- Nonobstant les règles de hauteur maximales de façades ci-avant exposées, il sera tenu compte de "l'Orientation d'Aménagement et de Programmation" (OAP) n° 3 (page du Rapport de Présentation) et du plan d'alignement annexé au présent règlement, qui prescrit une hauteur de façade limitée à 8 mètres ou à 10 mètres maximum sur certains alignements de voies (voir plan).
- Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux rues, ou entre deux constructions existantes éventuellement plus hautes, un dépassement des hauteurs maximales pourra être le cas échéant autorisé afin de respecter l'harmonie des épannelages.
- Il pourra également être prescrit une hauteur minimum des constructions projetées, tenant compte des avoisinants, afin de respecter la continuité des épannelages sur rue et ne pas créer de "dents creuses".

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
(articles R151-41 et R151-42)

Article UD.9 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

9.1 - PRINCIPE GENERAL

Toute construction nouvelle ou aménagement nouveau venant s'inscrire sur le territoire communal participe de la constitution d'un paysage partagé dont la qualité a été déclarée d'intérêt public par la Loi du 3 Janvier 1977 (dite loi sur l'architecture) :

"L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt."

Les autorisations de construire, d'aménager ou de rénover peuvent de ce fait se voir refusées - ou n'être accordées par l'autorité compétente que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières - si les travaux et installations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou 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 de perspectives monumentales (cf. article R111-27 du Code de l'Urbanisme)

Nota : Il est rappelé par ailleurs que toute demande d'autorisation de construire, de rénover ou d'aménager portant sur une opération comprise dans le périmètre de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits (voir liste et plan dans l'annexe "servitudes" au présent règlement) se voit soumise à l'avis conforme du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

9.2 - ASPECT ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux, ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Les constructions doivent présenter, sur l'ensemble de leurs façades, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les bâtiments annexes, dépendances et extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. En règle générale, les façades doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal (sauf cas particulier d'abris de jardin ou de locaux de stockage des déchets ménagers pouvant être réalisés en bois naturel).

Sont notamment interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'ils répondent à des objectifs d'excellence environnementale (bois naturel par exemple, bardage isolant d'aspect minéral, etc...) ou s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble,
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région ou d'un autre pays,

Les enduits de façade peuvent être traités lisses ou talochés, de teintes rappelant les enduits anciens locaux au mortier bâtard ou à la chaux. L'utilisation de briques pleines en éléments décoratifs ou en maçonnerie porteuse est autorisée.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Notamment, les murs pignons limitrophes d'une voie publique devront être traités en façades, qu'elles soient ouvertes ou non.

Les antennes de télévision et les antennes paraboliques destinées à l'émission ou la réception d'ondes hertziennes ou radio devront être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble. Les mâts et les antennes relais pourront faire l'objet d'un habillage permettant l'insertion dans leur environnement. Les transformateurs et coffrets de comptage électrique sont intégrés autant que faire se peut aux volumes bâtis ou à la clôture.

Article UD.10 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :

Nonobstant les prescriptions énoncées à l'article UD.9 précédent, sont autorisées :

- L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre,
- L'utilisation de matériaux de façade permettant d'améliorer l'isolation thermique des bâtiments et de limiter les consommations énergétiques (avec le souci néanmoins d'une bonne intégration dans l'environnement),
- L'installation de toitures végétalisées (permettant d'améliorer le coefficient de biotope par surface) ou de retenue des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles doivent viser les meilleures performances environnementales, dans le respect des réglementations (thermique notamment) en vigueur.

***2.3 - Traitement environnemental et paysager
des espaces non bâtis et abords des constructions***
(article R151-43)

Article UD.11 - Obligations en matière de traitement des espaces libres et plantations :

11.1 - ESPACES BOISES CLASSES

Les secteurs figurant au plan comme «espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer» sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

11.2 - PLANTATIONS EXISTANTES

Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Il sera par ailleurs tenu compte des "Orientations d'Aménagement et de Programmation" n° 2 et n° 4 (pages 64-65 et pages 68-69 du Rapport de Présentation) qui prescrivent des règles particulières de plantations d'alignement ou de haies séparatives et de préservation de zones végétales.

11.3 - SUPERFICIE MINIMALE DES ESPACES VEGETALISES

Les espaces libres non bâtis - compris marge de reculement éventuelle en bordure de voie - devront être végétalisés sur 40 % minimum de leur superficie. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements collectifs d'intérêt public.

Les dalles de parkings enterrés pourront être prises en compte le cas échéant dans le calcul des surfaces minimales exigibles à condition qu'elles soient traitées de façon à permettre effectivement leur plantation (épaisseur suffisante de terre végétale, engazonnement et plantations arbustives).

11.4 - OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres non bâtis doivent être plantés à raison de :

- un arbre de basse tige (moins de 7 m à l'âge adulte) lorsque la surface minimale exigible est inférieure à 100 m²,
- un arbre de haute tige (plus de 7 m à l'âge adulte) par tranche ferme de 100 m² de la surface minimale exigible lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

Les aires de stationnement à l'air libre doivent également être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour trois emplacements de stationnement.

Il est rappelé que les sujets dont la hauteur à l'âge adulte dépasse 2 m ne peuvent être plantés à moins de 2 m des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 m de hauteur peuvent se situer à 0,50 m minimum des limites.

Les plantations d'agrément seront préférentiellement choisies parmi les espèces locales. Les haies dites mono-spécifiques seront à éviter (ex : thuyas, lauriers...), au profit de haies pluri-spécifiques (noisetier, charme, etc...). La plantation d'espèces cataloguées comme invasives (ex : bambous, renouée du japon, etc...) est également à éviter.

11.5 - VOLET PAYSAGER

L'aménagement paysager inclus dans le dossier de demande d'autorisation au titre de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme, doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés. Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville et l'autorité compétente pourront demander que les sujets arborés et aménagements paysagers remarquables soient préservés.

Article UD.12 - Obligations en matière de clôtures :

12.1 - CLOTURES SUR RUE

Les clôtures doivent normalement être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les murs et grilles anciens peuvent être conservés dans la mesure du possible.

Le stockage de véhicules, d'engins ou de matériaux, par exemple, ne doit pas être apparent depuis l'espace public, et au besoin doit être masqué par des plantations ou tout autre dispositif similaire à celui des clôtures.

Les clôtures proprement dites sont constituées, tant à la limite d'emprise de la voie que sur la profondeur de la marge de recul (en cas de retour), d'un mur-bahut maçonné de 1,10 mètres maximum de hauteur, en unité de matériaux et de couleur avec la construction, surmonté d'une grille ou d'une clôture à claire-voie. Les coffrets techniques de branchement sont, autant que faire se peut, intégrés dans le mur-bahut.

La hauteur totale de la clôture en front de rue est limitée à 2 mètres (à l'exception de murs ou grilles anciens existants ou réutilisés).

Nota : Par dérogation à la règle générale ci-avant énoncée, de part et d'autre des voies classées par arrêté préfectoral au titre de leurs nuisances sonores (*voir liste et plan figurant à l'annexe "servitudes" du présent règlement*) ou en raison de circonstances particulières (*présence d'un abribus par exemple, ou proximité d'un carrefour particulièrement bruyant...*), les clôtures pourront exceptionnellement être réalisées en mur plein (ou mur-bahut surmonté d'éléments pleins) d'une hauteur maximale de 2 mètres.

12.2 - CLOTURES SEPARATIVES

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

2.4 - Stationnement (articles R151-44 à R151-46)

Article UD.13 - Obligations en matière de stationnement des véhicules :

13.1 - PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme) :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les places de stationnement qui lui font défaut,
- soit à acquérir les places dans un parc privé situé dans le même rayon, existant ou en cours de réalisation,
- soit à justifier d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Une notice explicative incluse dans la demande de permis de construire doit analyser les besoins en stationnement et justifier de la façon dont ils se verront satisfaits dans le cadre du projet.

13.2 - CARACTERISTIQUES DES EMBLEMENTS :

Chaque emplacement horizontal doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres (hors débattement éventuel de porte ou de portail),
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 3,00 mètres pour un sens unique,
- dégagement : 6,00 mètres pour un double sens.

Pour les garages, groupes et parkings collectifs, l'accès à la voie doit être unique, sauf lorsque pour des raisons de sécurité, un double accès est nécessaire.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les cinq premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie et de 17% sur le reste de la rampe. Elles respecteront les dimensions suivantes :

- Rampes à simple sens : 3,50m minimum de largeur
- Rampes à double sens avec feux : 3,50m minimum de largeur
- Rampes à double sens desservant plus de 30 véhicules : 5,50m minimum de largeur

Les stationnements desservis par une voie en impasse de plus de 50 mètres de longueur devront être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire une manoeuvre de retournement nécessaire à leur sortie en marche avant sur la voie publique.

Dans un souci de lutte contre l'imperméabilisation des sols, les emplacements de stationnement de surface seront préférentiellement traités en revêtements poreux, et si possible végétalisés

13.3 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS A PREVOIR :

Sauf impossibilité technique mentionnée à l'article UD13-1, il doit être réalisé sur la parcelle (ou l'unité foncière) faisant l'objet de la demande d'autorisation le nombre d'emplacements suivant :

1°) Constructions à destination d'habitation :

Maisons individuelles : Deux places de stationnement minimum par logement, aménagées sur le terrain d'assiette du projet, pouvant être intégrées dans le volume de la construction principale, ou en sous-sol, ou dans un volume couvert, ou encore en "place de jour" extérieure (*Nota : Dans cette dernière hypothèse, la dimension de l'emplacement doit permettre le stationnement d'un véhicule de 5m de longueur minimum hors débâtement du portail - si la place est fermée par un portail*).

Nota : Par dérogation à la règle générale ci-avant exposée, les places de stationnement destinées à satisfaire les besoins de maisons individuelles groupées pourront le cas échéant être réalisées en dehors de la parcelle principale, sous forme de boxes ou d'emplacements privatifs sous réserve d'être implantés sur un terrain voisin distant de moins de 300 mètres de chacune des habitations considérées (nonobstant les règles spécifiques relatives à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite).

Habitat collectif : Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Dans les opérations comportant plus de 10 logements (ou supérieures à 500 m² de surface de plancher), le nombre de places exigibles issu du calcul à la surface ci-avant décrit, sera augmenté de 10% afin de répondre aux besoins de stationnement des visiteurs.

Restrictions : *Les normes ci-avant prescrites ne sont pas applicables* :

- aux opérations de logements locatifs aidés par l'Etat, ainsi qu'aux opérations de logements en accession sociale aidés par l'Etat ou par les collectivités territoriales, pour lesquelles il ne sera exigé qu'une place de stationnement maximum par logement,
- aux opérations de logements comprises dans un rayon de 500 mètres autour de la gare SNCF, pour lesquelles il ne pourra pas être exigé plus d'une place de stationnement par logement,
- aux opérations de réhabilitation ou de réaffectation de surfaces existantes, disposant ou non de places de stationnement privatives (*Nota* : Dans le cas de places de jour existantes, celles-ci ne pourront néanmoins être supprimées)

2°) Constructions à destination de bureaux, services et artisanat :

Il doit être créé une place minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée (ou réaffectée).

3°) Constructions à destination d'activités commerciales :

Il doit être créé une place quelle que soit la surface de vente, puis une place par 60 m² de surface de vente nouvellement créée.

Pour les restaurants, bars, salles de jeux, il doit être créé une place par tranche de 10 m² de surface affectée à l'accueil du public.

4°) Constructions à destination de garage, réparation ou vente automobile :

Les places de stationnement nécessaires à l'activité (stockage, surfaces de réparation ou de démonstration, visiteurs, salariés) doivent être entièrement prévues sur le terrain d'assiette du projet.

5°) Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il doit être créé une place de stationnement minimum par chambre. En outre, un stationnement pour autocar doit être prévu par tranche de 40 chambres.

6°) Constructions à usage hospitalier, cliniques, maison de retraites, foyers :

Il doit être créé une place de stationnement minimum pour deux lits.

7°) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leur particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes ou projetées dans le secteur.

8°) Autres :

Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

Cas particuliers et règles alternatives :

- Au regard d'une note justificative détaillée et argumentée fournie par le pétitionnaire, les normes générales ci-avant exposées pourront être adaptées (en plus ou en moins) en fonction de la particularité du commerce, du service ou de l'activité accueillie, de la spécificité du rapport attendu entre la surface de plancher (vente, accueil du public, personnel, etc...) et le niveau de fréquentation réel.

- Des règles alternatives en minoration pourront également être examinées dans le cas de réhabilitation et/ou réaffectation de locaux existants.

Article UD.14 - Obligations en matière de stationnement des deux-roues :

Conformément au Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 Juin 2014, il sera prévu pour le stationnement des deux-roues :

- Habitat collectif : Un minimum de 0,75m² par logement jusqu'aux deux-pièces et 1,50m² par logement au-delà - avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements

- Bureaux : Minimum de 1,5m² pour 100m² de surface de plancher créée,

- Activités-Commerces de plus de 500m² de plancher, industries et équipements publics : A minima une place pour dix employés - à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée,

- Etablissements scolaires (*écoles primaires, collèges, lycées*) : Une place pour huit à douze élèves minimum.

SECTION 3 : Equipements - Réseaux

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

(articles R151-47 et R151-48)

Article UD.15 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'accessibilité aux véhicules de ramassage des déchets ménagers, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des entrées et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur les voies.

Les caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles à créer ouverts à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.

Les voies susceptibles d'être intégrées dans le domaine public doivent avoir une largeur au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et/ou de 6m pour les voies à sens unique.

Dans le cas de voies de desserte interne à une opération sur une même unité foncière, les normes dimensionnelles minimales à respecter sont de 6m pour une voie à double sens et de 3,50m pour une voie en sens unique.

Concernant les voies (publiques ou privées) en impasse, celles-ci doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour à leur extrémité, et ainsi permettre la sortie des véhicules en marche avant sur le domaine public.

Article UD.16 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques; un seul accès automobile, d'une largeur maximale de 4 mètres, sera ainsi autorisé pour les constructions individuelles.

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

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécutions dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies d'accès particulier desservant plus de deux habitations doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres et être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour, et permettre leur sortie en marche avant sur le domaine public.

3.2 - Desserte par les réseaux *(articles R151-49 et R151-50)*

Article UD.17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable. Celui-ci doit être conforme au règlement de service d'eau potable.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'alimentation en eau potable doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Les pompages sont interdits dans le périmètre des captages de la commune (voir Carte des Servitudes en annexe).

Article UD.18 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

En dehors des secteurs classés en assainissement individuel, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Celui-ci étant de type séparatif (ou encore unitaire sur une partie de la commune), le système de collecte des eaux usées et pluviales intérieures à la parcelle doit en tout état de cause être de type séparatif. Le raccordement au réseau public doit être conforme au règlement de service d'assainissement. Il doit notamment se faire au moyen de deux regards de visite (EU et EP) en limite de propriété (de préférence sous le domaine public).

Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains sont rejetées dans le réseau d'eaux usées (et non pluviales); elles doivent subir un traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le dit réseau des eaux usées. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation (voir ci-dessous)

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'assainissement doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Toute évacuation d'eaux usées (eaux vannes, eaux ménagères) dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

Toutefois, en l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé sous conditions. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le dit raccordement sera alors obligatoire.

Un regard de branchement pour les eaux usées strictes doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, et de préférence sous le domaine public.

Assainissement des eaux résiduaires industrielles

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, etc.) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, etc.) ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après le passage par un séparateur d'hydrocarbures.

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains doivent subir un traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux usées.

Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Un regard de branchement pour les eaux résiduaires industrielles doit être mis en place sur l'unité foncière de la construction, en limite de propriété.

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit être soit raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe via un regard spécifique au droit de l'unité foncière de la construction (en limite de propriété), soit par rétention et infiltration à la parcelle suivant la capacité des sols à infiltrer.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit inférieure ou égale au rejet antécédent à l'aménagement - en tout état de cause inférieure à 1 litre/seconde maximum par hectare (pour une pluie d'occurrence décennale).

Les techniques de rétention à ciel ouvert seront privilégiées en fonction des cas (toitures terrasses, parkings inondables, bassins de rétention...). Les ouvrages de rétention à ciel ouvert devront s'intégrer dans leur environnement.

D'autres dispositifs de déversement des eaux pluviales pourront éventuellement être admis par l'autorité compétente, sous réserve d'une étude technique justificative et de l'autorisation préalable du gestionnaire du ou des milieux naturels concernés.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée 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. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, ainsi que des voiries internes, des aires de manœuvre ou de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m² doivent subir un pré-traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 litre/seconde/hectare.

Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que le collecteur d'eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de matériels ou de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc... Tout gestionnaire d'équipements de traitement des eaux pluviales doit pouvoir mettre à disposition des autorités compétentes l'ensemble des bordereaux de vidange afférents.

Article UD.19 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux de distribution en gaz-électricité

Les constructions, installations nouvelles ou extensions, ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrés au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes sont également obligatoirement enterrés.

Article UD.20 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux de communication numérique :

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir la réalisation de fourreaux enterrés en attente jusqu'en limite de parcelle et sous les voies de desserte.

Article UD.21 - Collecte des déchets :

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou plusieurs emplacements sur l'unité foncière destinée(s) à recevoir les containers de collecte et de stockage des déchets ménagers ou assimilés, tenant compte de la collecte sélective des déchets recyclables et des déchets non recyclables.

Pour les opérations de logements collectifs, il sera procédé à un calcul justificatif du dimensionnement du local pour le stockage des déchets ménagers, sur la base de 5m² minimum augmenté d'un ratio de production de l'équivalent de 5 litres de déchets non recyclables par personne/jour et de 4 litres de déchets recyclables (papiers/emballages/cartons/etc...) pour le calcul du nombre de containers nécessaires (sachant qu'un bac de 140 litres nécessite un minimum de 1m² de surface et un container de 240 litres en nécessite 1,20m² + 2,5m² pour la manipulation des bacs).

Concernant les activités, il sera également prévu un local de stockage des déchets produits correspondant aux besoins identifiés.

Le local de stockage doit être fermé, ventilé et facilement nettoyable (avec point d'eau et raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées). Un panneau d'affichage comportant les consignes de tri doit être prévu. Le dit local doit être facilement accessible par les usagers, et permettre l'acheminement des bacs vers la voie publique sans difficulté (pente maximale de 5%).

Pour les opérations de plus de 30 logements et pour les activités génératrices de volumes importants de déchets à enlever, il sera en outre prévu un emplacement extérieur en bordure de la voie publique pour la sortie et le remisage des bacs (ou des bennes) avant enlèvement.

Article UD.22 - Obligations en matière de défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense extérieure contre les risques d'incendie. La Ville de Nangis dispose en l'état en zone urbaine d'équipements d'une défense incendie à concurrence d'un poteau incendie à 60m³/heure pendant deux heures et à 1 bar de pression dynamique. Au-delà, des équipements nécessaires à la protection contre les risques d'incendie pourront se voir demandés par les services de secours.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Caractère et vocation de la zone :

Le zonage de type UE regroupe les secteurs de grands équipements collectifs :

- Etablissements scolaires (primaires-maternelles-collège-lycée-centre de formation des apprentis...)
- Equipements sportifs (gymnases-centre nautique-stades...)
- Equipements culturels et administratifs (mairie-centre culturel-médiathèque...)
- Equipements sociaux et sanitaires (maison de retraite médicalisée...)
- Equipements techniques (cimetière, centre technique municipal, déchetterie, station d'épuration...)

SECTION 1

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

(articles R151-30 à R151-36)

Article UE.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UE.2 suivant.

Article UE.2 - Occupations et utilisations du sol admises :

Sont autorisées dans leur principe les destinations et sous-destinations (telles que définies et répertoriées par les articles R151-27 et 151-28 du Code de l'Urbanisme) suivantes :

1°) Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs
- autres équipements recevant du public

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés mais démolis ou détruits après sinistre (*dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance de la démolition ou du sinistre*)
- l'extension et la transformation d'établissements à usage d'activités existants,
- les établissements à usage d'activités directement liés aux occupations et destinations autorisés (voir ci-dessus), sous réserve que celles-ci ne présentent pas de nuisances pour le voisinage (*sécurité, bruit, pollutions, stationnement...*), et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative,
- la réalisation de logements de fonction directement liés aux activités autorisées ci-avant.

Autres limitations à certains usages et affectations des sols à prendre en compte :

- Le secteur UE est concerné par l'arrêté préfectoral portant classement des voies au regard des nuisances sonores (*RD619 et voie de chemin de fer*) qui impose des normes d'isolement acoustique à toute construction destinée à l'habitation, à l'enseignement ou à des établissements de santé.
- Le secteur UE est marginalement impacté à l'ouest par les périmètres de retrait obligatoire autour des hangars de la Sucrerie et des silos ValFrance, ainsi que par le périmètre d'inconstructibilité autour des bassins de la Sucrerie.
- Le secteur UE est par ailleurs concerné par le passage de canalisations gaz haute pression qui imposent des zones de restriction à tout projet de construction (voir annexe au présent règlement I3 et plan des servitudes en annexe au présent règlement).
- Enfin une partie du secteur UE est compris dans l'enveloppe d'alerte de "zones humides" potentielles (de classe 2) à l'intérieur de laquelle, sous réserve de la confirmation de son caractère "humide" (selon la méthodologie de l'arrêté du 24 Juin 2008 - NOR : DEVO0813942A), aucun projet de construction ni même d'aménagement ne doit pouvoir "compromettre la fonctionnalité du corridor écologique" identifié et des "zones humides" qui lui sont liées.
- Il convient en tout état de cause de se référer à la liste et au plan des servitudes et protections environnementales joints dans les annexes du présent PLU.

Article UE.3 - Mixité fonctionnelle et sociale :

Sans objet

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

(articles R151-39 et R151-40)

Article UE.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions sont édifiées en ordre libre et implantées :

- soit à l'alignement de la limite des voies publiques ou privées,
- soit avec un recul en fonction des constructions avoisinantes, des nécessités techniques et/ou de la teneur du projet d'ensemble sur le site concerné.

Article UE.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre,
- Soit sur une seule des deux limites séparatives de la parcelle (ou de l'unité foncière)
- Soit en retrait.

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

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des baies principales assurant vues directes et l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, avec un minimum de 6 mètres,
- à 2,50 mètres dans les autres cas.

Article UE.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions peuvent être réalisées en continuité du bâti existant, ou implantées avec un reculement au-moins égal à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de 6 m si la façade la plus basse comporte des baies assurant l'éclairage de pièces de travail ou d'habitation,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2,50 m si celle-ci est aveugle ou ne comporte que des jours secondaires ou de souffrance.

Article UE.7 - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à :

- 70% de la superficie de la parcelle (ou de l'unité foncière)

Article UE.8 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur totale des constructions (hors cheminées et ouvrages techniques) ne doit pas excéder 15 mètres au point le plus haut.

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

(articles R151-41 et R151-42)

Article UE.9 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

9.1 - PRINCIPE GENERAL

Toute construction nouvelle ou aménagement nouveau venant s'inscrire sur le territoire communal participe de la constitution d'un paysage partagé dont la qualité a été déclarée d'intérêt public par la Loi du 3 Janvier 1977 (dite loi sur l'architecture).

Les autorisations de construire, d'aménager ou de rénover peuvent de ce fait se voir refusées - ou n'être accordées par l'autorité compétente que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières - si les travaux et installations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou 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 de perspectives monumentales (*cf. article R111-27 du Code de l'Urbanisme*)

9.2 - ASPECT ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux, ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Les constructions doivent présenter, sur l'ensemble de leurs façades, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les bâtiments annexes, dépendances et extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. En règle générale, les façades doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal (sauf cas particulier d'abris de jardin ou de locaux de stockage des déchets ménagers pouvant être réalisés en bois naturel).

Article UE.10 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :

Sont autorisées :

- L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre,
- L'utilisation de matériaux de façade permettant d'améliorer l'isolation thermique des bâtiments et de limiter les consommations énergétiques (avec le souci néanmoins d'une bonne intégration dans l'environnement),
- L'installation de toitures végétalisées (permettant d'améliorer le coefficient de biotope par surface) ou de retenue des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles doivent viser les meilleures performances environnementales, dans le respect des réglementations (thermique notamment) en vigueur.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (article R151-43)

Article UE.11 - Obligations en matière de traitement des espaces libres et plantations :

11.1 - ESPACES BOISES CLASSES

Les secteurs figurant au plan comme «espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer» sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

11.2 - PLANTATIONS EXISTANTES

Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

11.3 - SUPERFICIE MINIMALE DES ESPACES VEGETALISES

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement - compris marge de reculement éventuelle en bordure de voie - devront être végétalisés sur 40 % minimum de leur superficie.

Les dalles de parkings enterrés pourront être prises en compte le cas échéant dans le calcul des surfaces minimales exigibles à condition qu'elles soient traitées de façon à permettre effectivement leur plantation (épaisseur suffisante de terre végétale, engazonnement et plantations arbustives).

11.4 - OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres non bâtis doivent être plantés à raison de :

- un arbre de basse tige (moins de 7 m à l'âge adulte) lorsque la surface minimale exigible est inférieure à 100 m²,
- un arbre de haute tige (plus de 7 m à l'âge adulte) par tranche ferme de 100 m² de la surface minimale exigible lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

Les aires de stationnement à l'air libre doivent également être plantées à raison de un arbre de haute tige minimum pour trois emplacements de stationnement.

Il est rappelé que les sujets dont la hauteur à l'âge adulte dépasse 2 m ne peuvent être plantés à moins de 2 m des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 m de hauteur peuvent se situer à 0,50 m minimum des limites.

Les plantations d'agrément seront préférentiellement choisies parmi les espèces locales. Les haies dites mono-spécifiques seront à éviter (ex : thuyas, lauriers...), au profit de haies pluri-spécifiques (noisetier, charme, etc...). La plantation d'espèces cataloguées comme invasives (ex : bambous, renouée du japon, etc...) est également à éviter.

11.5 - VOLET PAYSAGER

L'aménagement paysager inclus dans le dossier de demande d'autorisation au titre de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme, doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville et l'autorité compétente pourront demander que les sujets arborés et aménagements paysagers remarquables soient préservés.

Article UE.12 - Obligations en matière de clôtures :

12.1 - CLOTURES SUR RUE

Les terrains peuvent être enceints de murs de clôture ou laissés ouverts selon leur vocation.

En cas de clôture, celles-ci sont normalement être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Elles peuvent être constituées d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 2,20 mètres (à l'exception des murs ou grilles anciennes existants ou réutilisés), d'un mur-bahut maçonné surmonté d'une grille ou d'une clôture à claire-voie ou en éléments pleins, ou d'un simple grillage doublé d'une haie végétale.

12.2 - CLOTURES SEPARATIVES

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

2.4 - Stationnement *(articles R151-44 à R151-46)*

Article UE.13 - Obligations en matière de stationnement des véhicules :

13.1 - PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

13.2 - CARACTERISTIQUES DES EMBLEMES :

Chaque emplacement horizontal doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres (hors débatement éventuel de porte ou de portail),
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 3,00 mètres pour un sens unique,
- dégagement : 6,00 mètres pour un double sens.

Pour les garages, groupes et parkings collectifs, l'accès à la voie doit être unique, sauf lorsque pour des raisons de sécurité, un double accès est nécessaire.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les cinq premiers

mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie et de 17% sur le reste de la rampe. Elles respecteront les dimensions suivantes :

- Rampes à simple sens : 3,50m minimum de largeur
- Rampes à double sens avec feux : 3,50m minimum de largeur
- Rampes à double sens desservant plus de 30 véhicules : 5,50m minimum de largeur

Les stationnements desservis par une voie en impasse de plus de 50 mètres de longueur devront être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire une manoeuvre de retournement nécessaire à leur sortie en marche avant sur la voie publique.

Dans un souci de lutte contre l'imperméabilisation des sols, les emplacements de stationnement de surface seront préférentiellement traités en revêtements poreux, et si possible végétalisés.

13.3 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS A PREVOIR :

Sauf impossibilité technique mentionnée à l'article UE13-1, il doit être réalisé sur la parcelle (ou l'unité foncière) faisant l'objet de la demande d'autorisation le nombre d'emplacements suivant :

1°) Constructions à destination de logements de fonction :

Maisons individuelles : Deux places de stationnement minimum par logement, aménagées sur le terrain d'assiette du projet, pouvant être intégrées dans le volume de la construction principale, ou en sous-sol, ou dans un volume couvert, ou encore en "place de jour" extérieure (*Nota : Dans cette dernière hypothèse, la dimension de l'emplacement doit permettre le stationnement d'un véhicule de 5m de longueur minimum hors débatement du portail - si la place est fermée par un portail*)

Habitat collectif : Une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Dans les opérations comportant plus de 10 logements (ou supérieures à 500 m² de surface de plancher), le nombre de places exigibles issu du calcul à la surface ci-avant décrit, sera augmenté de 10% afin de répondre aux besoins de stationnement des visiteurs.

Restrictions : Les normes ci-avant prescrites ne sont pas applicables :

- aux opérations de logements locatifs aidés par l'Etat, ainsi qu'aux opérations de logements en accession sociale aidés par l'Etat ou par les collectivités territoriales, pour lesquelles il ne sera exigé qu'une place de stationnement maximum par logement,
- aux opérations de logements comprises dans un rayon de 500 mètres autour de la gare SNCF, pour lesquelles il ne pourra pas être exigé plus d'une place de stationnement par logement,

2°) Constructions à destination de bureaux-services:

Il doit être créé une place minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche de 60 m² de surface de plancher nouvellement créé.

3°) Constructions à usage hospitalier, cliniques, maison de retraites, foyers :

Il doit être créé une place de stationnement minimum pour deux lits.

4°) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leur particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes ou projetées dans le secteur.

5°) Autres :

Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

Cas particuliers et règles alternatives :

Au regard d'une note justificative détaillée et argumentée fournie par le pétitionnaire, les normes générales ci-avant exposées pourront être adaptées (en plus ou en moins) en fonction de la particularité du service ou de l'activité accueillie, de la spécificité du rapport attendu entre la surface de plancher et le niveau de fréquentation réel.

Article UE.14 - Obligations en matière de stationnement des deux-roues :

Conformément au Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 Juin 2014, il sera prévu pour le stationnement des deux-roues :

- Habitat collectif : Un minimum de 0,75m² par logement jusqu'aux deux-pièces et 1,50m² par logement au-delà - avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements
- Bureaux : Minimum de 1,5m² pour 100m² de surface de plancher créé,
- Activités-Services de plus de 500m² de plancher, industries et équipements publics : A minima une place pour dix employés - à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée,
- Etablissements scolaires (*écoles primaires, collèges, lycées*) : Une place pour huit à douze élèves minimum.

SECTION 3 : Equipements - Réseaux

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

(articles R151-47 et R151-48)

Article UE.15 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'accessibilité aux véhicules de ramassage des déchets ménagers, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des entrées et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur les voies.

Les caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles à créer ouvertes à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.

Les voies susceptibles d'être intégrées dans le domaine public doivent avoir une largeur au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et/ou de 6m pour les voies à sens unique.

Dans le cas de voies de desserte interne à une opération sur une même unité foncière, les normes dimensionnelles minimales à respecter sont de 6m pour une voie à double sens et de 3,50m pour une voie en sens unique.

Concernant les voies (publiques ou privées) en impasse, celles-ci doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour à leur extrémité, et ainsi permettre la sortie des véhicules en marche avant sur le domaine public.

Article UE.16 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques; un seul accès automobile, d'une largeur maximale de 4 mètres, sera ainsi autorisé pour les constructions individuelles.

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

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécutions dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies d'accès particulier desservant plus de deux habitations doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres et être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour, et permettre leur sortie en marche avant sur le domaine public.

3.2 - Desserte par les réseaux
(articles R151-49 et R151-50)

Article UE.17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable. Celui-ci doit être conforme au règlement de service d'eau potable.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'alimentation en eau potable doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Les pompages sont interdits dans le périmètre des captages de la commune (voir Carte des Servitudes en annexe).

Article UE.18 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

En dehors des secteurs classés en assainissement individuel, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Celui-ci étant de type séparatif (ou encore unitaire sur une partie de la commune), le système de collecte des eaux usées et pluviales intérieures à la parcelle doit en tout état de cause être de type séparatif. Le raccordement au réseau public doit être conforme au règlement de service d'assainissement. Il doit notamment se faire au moyen de deux regards de visite (EU et EP) en limite de propriété (de préférence sous le domaine public).

Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains sont rejetées dans le réseau d'eaux usées (et non pluviales); elles doivent subir un traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le dit réseau des eaux usées. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation (voir ci-dessous)

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'assainissement doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Toute évacuation d'eaux usées (eaux vannes, eaux ménagères) dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

Toutefois, en l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé sous conditions. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Le dit raccordement sera alors obligatoire.

Un regard de branchement pour les eaux usées strictes doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, et de préférence sous le domaine public.

Assainissement des eaux résiduaires industrielles

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, etc.) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, etc.) ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après le passage par un séparateur d'hydrocarbures.

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains doivent subir un traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux usées.

Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Un regard de branchement pour les eaux résiduaires industrielles doit être mis en place sur l'unité foncière de la construction, en limite de propriété.

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit être soit raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe via un regard spécifique au droit de l'unité foncière de la construction (en limite de propriété), soit par rétention et infiltration à la parcelle suivant la capacité des sols à infiltrer.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit inférieure ou égale au rejet antécédent à l'aménagement - en tout état de cause inférieure à 1 litre/seconde maximum par hectare (pour une pluie d'occurrence décennale).

Les techniques de rétention à ciel ouvert seront privilégiées en fonction des cas (toitures terrasses, parkings inondables, bassins de rétention...). Les ouvrages de rétention à ciel ouvert devront s'intégrer dans leur environnement.

D'autres dispositifs de déversement des eaux pluviales pourront éventuellement être admis par l'autorité compétente, sous réserve d'une étude technique justificative et de l'autorisation préalable du gestionnaire du ou des milieux naturels concernés.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires seront à

la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée 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. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, ainsi que des voiries internes, des aires de manœuvre ou de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m² doivent subir un pré-traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 litre/seconde/hectare.

Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que le collecteur d'eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de matériels ou de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc... Tout gestionnaire d'équipements de traitement des eaux pluviales doit pouvoir mettre à disposition des autorités compétentes l'ensemble des bordereaux de vidange afférents

Article UE.19 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux de distribution en gaz-électricité

Les constructions, installations nouvelles ou extensions, ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrés au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes sont également obligatoirement enterrés.

Article UE.20 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux de communication numérique :

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir la réalisation de fourreaux enterrés en attente jusqu'en limite de parcelle et sous les voies de desserte.

Article UE.21 - Collecte des déchets :

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou plusieurs emplacements sur l'unité foncière destinée(s) à recevoir les containers de collecte et de stockage des déchets ménagers ou assimilés, tenant compte de la collecte sélective des déchets recyclables et des déchets non recyclables.

Pour les opérations de logements collectifs, il sera procédé à un calcul justificatif du dimensionnement du local pour le stockage des déchets ménagers, sur la base de 5m² minimum augmenté d'un ratio de production de l'équivalent de 5 litres de déchets non recyclables par personne/jour et de 4 litres de déchets recyclables (papiers/emballages/cartons/etc...) pour le calcul du nombre de containers nécessaires (sachant qu'un bac de 140 litres nécessite un minimum de 1m² de surface et un container de 240 litres en nécessite 1,20m² + 2,5m² pour la manipulation des bacs).

Concernant les activités, il sera également prévu un local de stockage des déchets produits correspondant aux besoins identifiés.

Le local de stockage doit être fermé, ventilé et facilement nettoyable (avec point d'eau et raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées). Un panneau d'affichage comportant les consignes de tri doit être prévu. Le dit local doit être facilement accessible par les usagers, et permettre l'acheminement des bacs vers la voie publique sans difficulté (pente maximale de 5%).

Pour les opérations de plus de 30 logements et pour les activités génératrices de volumes importants de déchets à enlever, il sera en outre prévu un emplacement extérieur en bordure de la voie publique pour la sortie et le remisage des bacs (ou des bennes) avant enlèvement.

Article UE.22 - Obligations en matière de défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense extérieure contre les risques d'incendie. La Ville de Nangis dispose en l'état en zone urbaine d'équipements d'une défense incendie à concurrence d'un poteau incendie à 60m³/heure pendant deux heures et à 1 bar de pression dynamique. Au-delà, des équipements nécessaires à la protection contre les risques d'incendie pourront se voir demandés par les services de secours.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UF

Caractère et vocation de la zone :

Le zonage de type UF regroupe les "écarts" (hameau de "Lapsauve" par exemple) et les fermes (en activité ou non) et leurs abords immédiats.

Anciennement classées au PLU 2005 en zone naturelle de type Nb, ces bâtiments et leurs dépendances représentent non seulement un outil de travail, mais également un patrimoine qui mérite d'être préservé et valorisé. L'obsolescence de certains hangars et granges, et le besoin de diversification des activités connexes de l'exploitation strictement agricole, ont justifié un classement en zone "urbaine" de type UF, avec un règlement encadrant strictement l'extension des usages et destinations autorisées.

SECTION 1

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

(articles R151-30 à R151-36)

Article UF.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation ou d'activités économiques, sauf celles prévues à l'article UF.2
- les lotissements à usage d'habitation ou d'activités économiques ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) relevant du régime de l'autorisation,
- les dépôts de toute nature (*ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc...*),
- les activités de stockage-entreposage sauf celles directement liées aux activités autorisées,
- les aires de jeu et de loisir (sauf celles liées aux occupations autorisées),
- les terrains de camping et de caravanage (sauf ceux liées aux occupations autorisées),
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à l'assainissement pluvial, ou strictement indispensables pour la réalisation des type d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- la destruction des mares identifiées au plan de zonage (par comblement, remblaiement ou drainage) ou la modification de leur alimentation en eau,
- tous ouvrages pouvant porter atteinte aux "zones humides" identifiées, à leur qualité hydraulique et biologique, et à leur alimentation en eau (voir article UF.2 suivant)
- tous autres usages des sols que ceux directement liés à l'activité agricole et/ou à l'exploitation forestière, en dehors des occupations et destinations listées à l'article suivant UF.2) exercées à titre accessoire et complémentaire de la destination principale.
- toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UF.2 suivant.

Article UF.2 - Occupations et utilisations du sol admises :

Sont autorisées dans leur principe les destinations et sous-destinations (telles que définies et répertoriées par les articles R151-27 et 151-28 du Code de l'Urbanisme) suivantes :

1°) Exploitation agricole et forestière :

- exploitation agricole
- exploitation forestière

3°) Commerce et activités de service :

- artisanat et commerce de détail
- restauration
- hébergement hôtelier et touristique

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés mais démolis ou détruits après sinistre (*dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance de la démolition ou du sinistre*)
- la réhabilitation de bâtiments existants, leur réutilisation, leur reconstruction dans le même gabarit pour un usage d'agriculture, ou leur extension dans la limite d'une surface de plancher (SP) de 6000 m²,
- la réhabilitation de bâtiments existants, leur réutilisation, leur reconstruction dans le même gabarit, pour un usage d'habitation, dans la limite d'une surface de plancher (SP) de 600 m²,
- la réhabilitation de bâtiments existants, leur réutilisation, leur reconstruction dans le même gabarit pour un usage d'activité artisanale ou commerciale, ou leur extension dans la limite d'une surface de plancher (SP) de 600 m²,
- la réhabilitation de bâtiments existants, leur réutilisation, leur reconstruction dans le même gabarit pour un usage d'hébergement de tourisme (gîte rural, par exemple), ou leur extension dans la limite d'une surface de plancher (SP) de 600 m²,
- la construction de bâtiments à usage d'habitation individuelle strictement liés à l'activité principale (exploitation agricole et/ou forestière), sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement et dans le respect du caractère du site.

Autres limitations à certains usages et affectations des sols à prendre en compte :

- Le secteur UF est impacté par le classement de certaines voies à grande circulation imposant un retrait de toute construction sur une distance de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Le secteur UF est également concerné par l'arrêté préfectoral portant classement des voies au regard des nuisances sonores (*RD619, RD408 et voie de chemin de fer*) qui impose des normes d'isolement acoustique à toute construction destinée à l'habitation, à l'enseignement ou à l'hébergement.
- Le secteur UF est par ailleurs concerné par le passage de canalisations gaz haute pression qui imposent des zones de restriction à tout projet de construction (voir annexe au présent règlement I3 et plan des servitudes en annexe au présent règlement) , ainsi que par le périmètre d'inconstructibilité autour des bassins de la Sucrierie.
- Enfin le secteur UF est compris pour partie dans certaines enveloppes d'alerte de "zones humides" potentielles (de classe 2 et 3) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation de leur caractère "humide" (selon la méthodologie de l'arrêté du 24 Juin 2008 - NOR : DEVO0813942A), tout projet d'aménagement supérieur à 1.000m² doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagement supérieurs à 10.000m² impactés) au titre de la Loi sur l'Eau. En tout état de cause, aucun projet de construction ni même

d'aménagement ne doit risquer de "compromettre la fonctionnalité du corridor écologique" identifié et des "zones humides" qui lui sont liées.

- Il convient en l'occurrence de se référer à la liste et au plan des servitudes et protections environnementales joints dans les annexes du présent PLU.

Article UF.3 - Mixité fonctionnelle et sociale :

Sans objet

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

(articles R151-39 et R151-40)

Article UF.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions sont normalement édifiées en ordre libre et implantées :

- soit à l'alignement de la limite des voies publiques ou privées,
- soit avec un recul.

En tout état de cause, les bâtiments comportant des accès pour des véhicules seront implantés de telle sorte que ces accès soient utilisables sans manœuvre excessive ou dangereuse sur la voie.

Article UF.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait.

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

- à la moitié de la hauteur de la façade de la construction si cette dernière comporte des baies principales assurant vues directes et l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, avec un minimum de 6 mètres,
- à 2,5 mètres dans les autres cas.

Article UF.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions peuvent être réalisées en continuité du bâti existant, ou implantées avec un reculement au-moins égal à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de 6 m si la façade la plus basse comporte des baies assurant l'éclairage de pièces de travail ou d'habitation,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2,50 m si celle-ci est aveugle ou ne comporte que des jours secondaires ou de souffrance.

Article UF.7 - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions de toute nature (annexes comprises) est limitée à :

- 30% de la superficie de la parcelle (ou de l'unité foncière)

Cette limite ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou de reconstruction dans le gabarit initial.

Article UF.8 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus. La hauteur de façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au point le plus haut (faîtage hors cheminée et antennes).
- La hauteur maximale à l'égout à 10 mètres.

Nota : Cette limite ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou de reconstruction dans le gabarit initial.

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles R151-41 et R151-42)

Article UF.9 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

9.1 - PRINCIPE GENERAL

Toute construction nouvelle ou aménagement nouveau venant s'inscrire sur le territoire communal participe de la constitution d'un paysage partagé dont la qualité a été déclarée d'intérêt public par la Loi du 3 Janvier 1977 (dite loi sur l'architecture) :

"L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt."

Les autorisations de construire, d'aménager ou de rénover peuvent de ce fait se voir refusées - ou n'être accordées par l'autorité compétente que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières - si les travaux et installations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou 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 de perspectives monumentales (cf. article R111-27 du Code de l'Urbanisme)

9.2 - ASPECT ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux, ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Les constructions doivent présenter, sur l'ensemble de leurs façades, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les bâtiments annexes, dépendances et extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. En règle générale, les façades doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal (sauf cas particulier d'abris de jardin ou de locaux de stockage des déchets ménagers pouvant être réalisés en bois naturel).

Sont notamment interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'ils répondent à des objectifs d'excellence environnementale (bois naturel par exemple, bardage isolant d'aspect minéral, etc...) ou s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble,
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région ou d'un autre pays,

Les enduits de façade peuvent être traités lisses ou talochés, de teintes rappelant les enduits anciens locaux au mortier bâtard ou à la chaux. L'utilisation de briques pleines en éléments décoratifs ou en maçonnerie porteuse est autorisée.

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Les antennes de télévision et les antennes paraboliques destinées à l'émission ou la réception d'ondes hertziennes ou radio devront être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble. Les mâts et les antennes relais pourront faire l'objet d'un habillage permettant l'insertion dans leur environnement. Les transformateurs et coffrets de comptage électrique sont intégrés autant que faire se peut aux volumes bâtis ou à la clôture.

Article UF.10 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :

Nonobstant les prescriptions énoncées à l'article UF.9 précédent, sont autorisées :

- L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre,
- L'utilisation de matériaux de façade permettant d'améliorer l'isolation thermique des bâtiments et de limiter les consommations énergétiques (avec le souci néanmoins d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect du caractère du centre historique),
- L'installation de toitures végétalisées (permettant d'améliorer le coefficient de biotope par surface) ou de retenue des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles doivent viser les meilleures performances environnementales, dans le respect des réglementations (thermique notamment) en vigueur.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (article R151-43)

Article UF.11 - Obligations en matière de traitement des espaces libres et plantations :

11.1 - ESPACES BOISES CLASSES

Les secteurs figurant au plan comme «espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer» sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

11.2 - PLANTATIONS EXISTANTES

Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

11.3 - SUPERFICIE MINIMALE DES ESPACES VEGETALISES

Les espaces libres non bâtis - compris marge de reculement éventuelle en bordure de voie - devront être végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

11.4 - OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres non bâtis doivent être plantés à raison de :

- un arbre de basse tige (moins de 7 m à l'âge adulte) lorsque la surface minimale exigible est inférieure à 100 m²,

- un arbre de haute tige (plus de 7 m à l'âge adulte) par tranche ferme de 100 m² de la surface minimale exigible lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

Les aires de stationnement à l'air libre doivent également être plantées à raison de un arbre de haute tige minimum pour trois emplacements de stationnement.

Les plantations d'agrément seront préférentiellement choisies parmi les espèces locales. La plantation d'espèce cataloguées comme invasives (voir "porter-à-connaissance" de Seine-et-Marne-Environnement) est proscrite.

11.5 - VOLET PAYSAGER

L'aménagement paysager inclus dans le dossier de demande d'autorisation au titre de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme, doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville et l'autorité compétente pourront demander que les sujets arborés et aménagements paysagers remarquables soient préservés.

Article UF.12 - Obligations en matière de clôtures :

12.1 - CLOTURES SUR RUE

Les clôtures doivent normalement être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les murs et grilles anciens peuvent être conservés dans la mesure du possible.

Les clôtures proprement dites sont constituées, tant à la limite d'emprise de la voie que sur la profondeur de la marge de recul (en cas de retour), d'un mur-bahut maçonné de 1,10 mètres maximum de hauteur, en unité de matériaux et de couleur avec la construction, surmonté d'une grille ou d'une clôture à claire-voie. Les coffrets techniques de branchement sont, autant que faire se peut, intégrés dans le mur-bahut.

La hauteur totale de la clôture en front de voie est limitée à 2 mètres (compris portails et portillons) - à l'exception de murs ou grilles anciens existants ou réutilisés.

12.2 - CLOTURES SEPARATIVES

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

2.4 - Stationnement *(articles R151-44 à R151-46)*

Article UF.13 - Obligations en matière de stationnement des véhicules :

13.1 - PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

13.2 - CARACTERISTIQUES DES EMBLEMENS :

Chaque emplacement horizontal doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres (hors débattement éventuel de porte ou de portail),
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 3,00 mètres pour un sens unique,
- dégagement : 6,00 mètres pour un double sens.

Les stationnements desservis par une voie en impasse de plus de 50 mètres de longueur devront être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire une manoeuvre de retournement nécessaire à leur sortie en marche avant sur la voie publique.

Au regard du caractère "naturel" des secteurs classés en zone UF, les emplacements de stationnement de surface seront préférentiellement traités en revêtements poreux et végétalisés.

13.3 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS A PREVOIR :

Sauf impossibilité technique mentionnée à l'article UF13-1, il doit être réalisé sur la parcelle (ou l'unité foncière) faisant l'objet de la demande d'autorisation le nombre d'emplacements suivant :

1°) Constructions à destination d'habitation :

Maisons individuelles : Deux places de stationnement minimum par logement, aménagées sur le terrain d'assiette du projet, pouvant être intégrées dans le volume de la construction principale, ou en sous-sol, ou dans un volume couvert, ou encore en "place de jour" extérieure (*Nota : Dans cette dernière hypothèse, la dimension de l'emplacement doit permettre le stationnement d'un véhicule de 5m de longueur minimum hors débattement du portail - si la place est fermée par un portail*)

Habitat collectif : Une place par tranche ferme de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Restrictions : Les normes ci-avant prescrites ne sont pas applicables :

- aux opérations de logements locatifs aidés par l'Etat, ainsi qu'aux opérations de logements en accession sociale aidés par l'Etat ou par les collectivités territoriales, pour lesquelles il ne sera exigé qu'une place de stationnement maximum par logement,

- aux opérations de réhabilitation ou de réaffectation de surfaces existantes, disposant ou non de places de stationnement privatives

2°) Constructions à destination de services et artisanat :

Il doit être créé une place minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche de 100 m² de surface de plancher nouvellement créée (ou réaffectée).

3°) Constructions à destination d'activités commerciales :

Il doit être créé une place quelle que soit la surface de vente, puis une place par 100 m² de surface de vente nouvellement créée (ou réaffectée).

Pour les restaurants, bars, salles de jeux, il doit être créé une place par tranche ferme de 10 m² de surface affectée à l'accueil du public.

4°) Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il doit être créé une place de stationnement minimum par chambre. En outre, un stationnement pour autocar doit être prévu par tranche de 40 chambres.

5°) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leur particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes ou projetées dans le secteur.

6°) Autres :

Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

Article UF.14 - Obligations en matière de stationnement des deux-roues :

Conformément au Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 Juin 2014, il sera prévu pour le stationnement des deux-roues :

- Habitat collectif : Un minimum de 0,75m² par logement jusqu'aux deux-pièces et 1,50m² par logement au-delà - avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements
- Activités-Commerces de plus de 500m² de plancher, industries et équipements publics : A minima une place pour dix employés - à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.

SECTION 3 : Equipements - Réseaux

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

(articles R151-47 et R151-48)

Article UF.15 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'accessibilité aux véhicules de ramassage des déchets ménagers, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des entrées et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur les voies.

Les caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles à créer ouvertes à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.

Les voies susceptibles d'être intégrées dans le domaine public doivent avoir une largeur au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et/ou de 6m pour les voies à sens unique.

Dans le cas de voies de desserte interne à une opération sur une même unité foncière, les normes dimensionnelles minimales à respecter sont de 6m pour une voie à double sens et de 3,50m pour une voie en sens unique.

Concernant les voies (publiques ou privées) en impasse, celles-ci doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour à leur extrémité, et ainsi permettre la sortie des véhicules en marche avant sur le domaine public.

Article UF.16 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques; un seul accès automobile, d'une largeur maximale de 4 mètres, sera ainsi autorisé pour les constructions individuelles.

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

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécutions dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies d'accès particulier desservant plus de deux habitations doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres et être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour, et permettre leur sortie en marche avant sur le domaine public.

3.2 - Desserte par les réseaux

(articles R151-49 et R151-50)

Article UF.17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable. Celui-ci doit être conforme au règlement de service d'eau potable.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'alimentation en eau potable doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Les pompages sont interdits dans le périmètre des captages de la commune (voir Carte des Servitudes en annexe).

Article UF.18 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

En dehors des secteurs classés en assainissement individuel, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Celui-ci étant de type séparatif (ou encore unitaire sur une partie de la commune), le système de collecte des eaux usées et pluviales intérieures à la parcelle doit en tout état de cause être de type séparatif. Le raccordement au réseau public doit être conforme au règlement de service d'assainissement. Il doit notamment se faire au moyen de deux regards de visite (EU et EP) en limite de propriété (de préférence sous le domaine public).

Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe à proximité du projet, est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé sous conditions. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur, et notamment satisfaire aux dispositions:

- de l'arrêté du 7 Septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 Mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement autonome recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2kg/jour de DBO5,
- de l'arrêté du 21 Juillet 2015, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement autonome recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2kg/jour de DBO5,

Toute évacuation directe d'eaux usées (eaux vannes, eaux ménagères) dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, puits, puisards...) est strictement interdit.

Assainissement des eaux résiduaires industrielles ou agricoles

Dans le cas où le réseau collectif de collecte des eaux usées existe à proximité du projet de construction ou d'aménagement, le rejet des effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, etc.) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, etc.) ne peuvent être effectué dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après le passage par un séparateur d'hydrocarbures.

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains doivent subir un traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux usées.

Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Un regard de branchement pour les eaux résiduaires industrielles doit être mis en place sur l'unité foncière de la construction, en limite de propriété.

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit être soit raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe via un regard spécifique au droit de l'unité foncière de la construction (en limite de propriété), soit par rétention et infiltration à la parcelle suivant la capacité des sols à infiltrer.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit inférieure ou égale au rejet antécédent à l'aménagement - en tout état de cause inférieure à 1 litre/seconde maximum par hectare.

Les techniques de rétention à ciel ouvert seront privilégiées en fonction des cas (toitures terrasses, parkings inondables, bassins de rétention...). Les ouvrages de rétention à ciel ouvert devront s'intégrer dans leur environnement.

D'autres dispositifs de déversement des eaux pluviales pourront éventuellement être admis par l'autorité compétente, sous réserve d'une étude technique justificative et de l'autorisation préalable du gestionnaire du ou des milieux naturels concernés.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, ainsi que des voiries internes, des aires de manœuvre ou de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m² doivent subir un pré-traitement par séparateur

d'hydrocarbures avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 litre/seconde/hectare.

Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que le collecteur d'eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de matériels ou de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc... Tout gestionnaire d'équipements de traitement des eaux pluviales doit pouvoir mettre à disposition des autorités compétentes l'ensemble des bordereaux de vidange afférents

Article UF.19 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux de distribution en gaz-électricité

Les constructions, installations nouvelles ou extensions, ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrés au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes sont également obligatoirement enterrés.

Article UF.20 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux de communication numérique :

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir la réalisation de fourreaux enterrés en attente jusqu'en limite de parcelle et sous les voies de desserte.

Article UF.21 - Collecte des déchets :

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou plusieurs emplacements sur l'unité foncière destinée(s) à recevoir les containers de collecte et de stockage des déchets ménagers ou assimilés, tenant compte de la collecte sélective des déchets recyclables et des déchets non recyclables.

Article UF.22 - Obligations en matière de défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense extérieure contre les risques d'incendie. La Ville de Nangis dispose en l'état en zone urbaine d'équipements d'une défense incendie à concurrence d'un poteau incendie à 60m³/heure pendant deux heures et à 1 bar de pression dynamique. Au-delà, des équipements nécessaires à la protection contre les risques d'incendie pourront se voir demandés par les services de secours.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

Caractère et vocation de la zone :

Le zonage de type UX regroupe les secteurs d'activités économiques de la commune. Il est divisé en quatre sous-zonages :

- Zonage de type UXe dédié plus particulièrement aux activités économiques à caractère industriel, artisanal, d'entrepôt et de commerce de gros (Zone Industrielle de Nangis, partie sud de la zone du Moulin-Saint-Antoine, secteur Nangis-ActiPôle, abords des silos en entrée de ville...)
- Zonage de type UXs regroupant les secteurs existants dédiés aux activités agro-alimentaires (sucrierie, silos en entrée de ville, usine d'engrais en partie sud-ouest du territoire communal...)
- Zonage de type UXc regroupant les secteurs existants dédiés à l'accueil de commerces de petite et moyenne surface et de services (secteur commercial de la ZAC des Roches, moyennes surfaces commerciales sur la RD619 et au nord du secteur Moulin-Saint-Antoine...),
- Zonage de type UXh pouvant accueillir des activités à caractère social ou commercial comprenant de l'hébergement (hôtelier ou médico-social)

SECTION 1

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

(articles R151-30 à R151-36)

Article UX.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Dans l'ensemble de la zone UX, sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles prévues à l'article UX.2
- les aires de jeu et de loisirs, sauf celles liées aux occupations autorisées,
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à l'assainissement pluvial, ou strictement indispensables pour la réalisation des type d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- la destruction des mares identifiées au plan de zonage (par comblement, remblaiement ou drainage) ou la modification de leur alimentation en eau,
- tous ouvrages pouvant porter atteinte aux "zones humides" identifiées, à leur qualité hydraulique et biologique, et à leur alimentation en eau (voir article UF.2 suivant).

Sont interdits au surplus :

- En zone UXe :
 - les terrains de camping et de caravanage

- En zone UXc :

- les activités industrielles
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, récupération de voitures, etc.),
- les activités d'entreposage sauf celles directement liées aux activités autorisées à l'article UX.2 concernant la zone UXc
- les terrains de camping et de caravanage

- En zone UXh :

- les activités industrielles
- les activités d'entreposage sauf celles directement liées aux activités autorisées à l'article UX.2 concernant la zone UXh
- les activités de commerce et d'artisanat

- toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article UX.2 suivant.

Article UX.2 - Occupations et utilisations du sol admises :

Sont admises sous conditions les destinations et sous-destinations suivantes :

- En zone UXe :

- les activités industrielles et artisanales
- les activités de commerce de gros
- les activités d'entreposage et de bureaux
- les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires à la direction, à l'entretien ou au gardiennage des établissements autorisés (dans une limite de 100m²)
- les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie, au transport ferroviaire ou aux télécommunications;

- En zone UXs :

- les activités industrielles et artisanales
- les activités de commerce de gros
- les activités d'entreposage et de bureaux
- les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires à la direction, à l'entretien ou au gardiennage des établissements autorisés (dans une limite de 100m²)
- les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie, au transport ferroviaire ou aux télécommunications;

- En zone UXc :

- les activités de commerce, d'artisanat, de restauration et de services,
- les activités de bureaux
- les activités d'entreposage directement liées aux établissements autorisés
- les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires à la direction, à l'entretien ou au gardiennage des établissements autorisés (dans une limite de 100m²)
- les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie ou aux télécommunications ;

- En zone UXh :

- les activités d'hébergement à caractère hôtelier, touristique ou médico-social
- les activités de centre de congrès ou d'exposition
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les constructions à usage d'habitation strictement nécessaires à la direction, à l'entretien ou au gardiennage des établissements autorisés (dans une limite de 100m²)

- les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie ou aux télécommunications ;

- Dans l'ensemble de la zone UX :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés mais démolis ou détruits après sinistre (*dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance de la démolition ou du sinistre*)

Autres limitations à certains usages et affectations des sols à prendre en compte :

- Le secteur UX est impacté par le classement de certaines voies à grande circulation imposant un retrait de toute construction sur une distance de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Le secteur UX est concerné par l'arrêté préfectoral portant classement des voies au regard des nuisances sonores (*RD619 et voie de chemin de fer*) qui impose des normes d'isolement acoustique à toute construction destinée à l'habitation, à l'enseignement ou à des établissements de santé.
- Les secteurs UXa et UXs sont par ailleurs concernés par le passage de canalisations gaz haute pression qui imposent des zones de restriction à tout projet de construction (voir annexe au présent règlement I3 et plan des servitudes en annexe au présent règlement).
- Le secteur UXs est directement concerné par les périmètre de retrait obligatoire autour des hangars de la Sucrierie et des silos ValFrance, et par la présence de nombreux établissements classés au titre de la protection de l'environnement (ICPE) , ainsi que par le périmètre d'inconstructibilité autour des bassins de la Sucrierie.
- Au surplus le secteur UX est concerné pour partie par certaines enveloppes d'alerte de "zones humides" potentielles (de classe 2 et 3) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation de leur caractère "humide" (selon la méthodologie de l'arrêté du 24 Juin 2008 - NOR : DEVO0813942A), tout projet d'aménagement supérieur à 1.000m² doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagement supérieurs à 10.000m² impactés) au titre de la Loi sur l'Eau. En tout état de cause, aucun projet de construction ou d'aménagement ne doit risquer de "compromettre la fonctionnalité du corridor écologique" identifié et des "zones humides" qui lui sont liées.
- Il convient en tout état de cause de se référer à la liste et au plan des servitudes et protections environnementales joints dans les annexes du présent PLU.

Article UX.3 - Mixité fonctionnelle et sociale :

Nonobstant les règles générales ci-avant décrites, des restrictions pourront être apportées aux destinations et sous-destinations autorisées de façon à préserver la mixité des fonctions à l'intérieur de chacune des sous-zones (en fonction de leur degré de spécialisation) tout en veillant à l'équilibre fonctionnel et à la cohérence économique globale à l'échelle du territoire.

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

(articles R151-39 et R151-40)

Article UX.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions sont normalement édifiées en ordre discontinu, avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

Règles alternatives : En dépit des règles générales rappelées ci-avant, d'autres implantations pourront être néanmoins admises et étudiées (sur présentation de note justificative argumentée), ou requises le cas échéant par l'autorité compétente, notamment :

- pour assurer la continuité d'alignements bâtis existants,
- dans le cas de la sucrerie (dont certains bâtiments jouxtent la zone urbaine, avec implantations à l'alignement des voies)
- dans le cas de parcelles d'angle,
- dans le cas de propriétés jouxtant un secteur limite obéissant à des règles d'implantation différentes,
- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes.

Dans le cas où la construction projetée s'implanterait avec une marge de recul supérieure à 2,50m vis-à-vis de la voie, la réalisation d'un mur ou d'un muret de clôture surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles soudées pourra être exigée, afin d'assurer la continuité visuelle de l'alignement sur rue.

En tout état de cause, les bâtiments comportant des accès pour des véhicules seront implantés de telle sorte que ces accès soient utilisables sans manœuvre excessive ou dangereuse sur la voie.

Article UX.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit avec un recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade.

Dispositions particulières :

L'extension horizontale des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées non conformément aux dispositions générales n'est possible que sous réserve que la longueur de la partie ajoutée n'excède pas la demi-longueur de la façade existante avant travaux, avec un maximum de 5 mètres.

La surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées conformément ou non conformément aux dispositions générales n'est possible que sous réserve du respect de ces mêmes dispositions.

Article UX.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les constructions peuvent être réalisées en continuité du bâti existant, ou implantées avec un reculement au-moins égal à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de 6 m si la façade la plus basse comporte des baies assurant l'éclaircissement de pièces de travail ou d'habitation,
- la moitié de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2,50 m si celle-ci est aveugle ou ne comporte que des jours secondaires ou de souffrance.

Article UX.7 - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions de toute nature (annexes comprises) est limitée à :

- 50% de la superficie de la parcelle (ou de l'unité foncière)

Article UX.8 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur totale des constructions au point le plus haut (hors cheminée, antennes et autres équipements de superstructure) ne doit pas excéder :

- 15 mètres en secteur UXe
- 12 mètres en secteurs UXc et UXh
- Il n'est pas fixé de limite pour la zone UXs

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

(articles R151-41 et R151-42)

Article UX.9 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

9.1 - PRINCIPE GENERAL

Toute construction nouvelle ou aménagement nouveau venant s'inscrire sur le territoire communal participe de la constitution d'un paysage partagé dont la qualité a été déclarée d'intérêt public par la Loi du 3 Janvier 1977 (dite loi sur l'architecture) :

"L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt."

Les autorisations de construire, d'aménager ou de rénover peuvent de ce fait se voir refusées - ou n'être accordées par l'autorité compétente que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières - si les travaux et installations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou 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 de perspectives monumentales (*cf. article R111-27 du Code de l'Urbanisme*)

9.2 - ASPECT ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux, ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Les constructions doivent présenter, sur l'ensemble de leurs façades, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans l'environnement et le tissu urbain.

Les bâtiments annexes, dépendances et extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. En règle générale, les façades doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal (sauf cas particulier d'abris de jardin ou de locaux de stockage des déchets ménagers pouvant être réalisés en bois naturel).

Article UX.10 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :

Nonobstant les prescriptions énoncées à l'article UX.9 précédent, sont autorisées :

- L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable.
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre,
- L'utilisation de matériaux de façade permettant d'améliorer l'isolation thermique des bâtiments et de limiter les consommations énergétiques (avec le souci néanmoins d'une bonne intégration dans l'environnement),
- L'installation de toitures végétalisées (permettant d'améliorer le coefficient de biotope par surface) ou de retenue des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles doivent viser les meilleures performances environnementales, dans le respect des réglementations en vigueur.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (article R151-43)

Article UX.11 - Obligations en matière de traitement des espaces libres et plantations :

11.1 - ESPACES BOISES CLASSES

Les secteurs figurant au plan comme «espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer» sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

11.2 - PLANTATIONS EXISTANTES

Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

11.3 - SUPERFICIE MINIMALE DES ESPACES VEGETALISES

Les espaces libres non bâtis - compris marge de reculement éventuelle en bordure de voie - devront être végétalisés sur 40 % minimum de leur superficie.

11.4 - OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des stationnements doivent être plantés à raison de :

- un arbre de basse tige (moins de 7 m à l'âge adulte) lorsque la surface minimale exigibile est inférieure à 100 m²,
- un arbre de haute tige (plus de 7 m à l'âge adulte) par tranche ferme de 100 m² de la surface minimale exigibile lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

Les aires de stationnement à l'air libre doivent également être plantées à raison de un arbre de haute tige minimum pour trois emplacements de stationnement.

Il est rappelé que les sujets dont la hauteur à l'âge adulte dépasse 2 m ne peuvent être plantés à moins de 2 m des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 m de hauteur peuvent se situer à 0,50 m minimum des limites.

Les plantations d'agrément seront préférentiellement choisies parmi les espèces locales. Les haies dites mono-spécifiques seront à éviter (ex : thuyas, lauriers...), au profit de haies pluri-spécifiques (noisetier, charme, etc...). La plantation d'espèces cataloguées comme invasives (ex : bambous, renouée du japon, etc...) est également à éviter.

11.5 - VOLET PAYSAGER

L'aménagement paysager inclus dans le dossier de demande d'autorisation au titre de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme, doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville et l'autorité compétente pourront demander que les sujets arborés et aménagements paysagers remarquables soient préservés.

Article UX.12 - Obligations en matière de clôtures :

12.1 - CLOTURES SUR RUE

Les clôtures doivent normalement être implantées à l'alignement de la voie, sauf en cas d'impossibilité technique.

Le stockage de véhicules, d'engins ou de matériaux, par exemple, ne doit pas être apparent depuis l'espace public, et au besoin doit être masqué par des plantations ou tout autre dispositif similaire à celui des clôtures.

Les clôtures proprement dites sont constituées, tant à la limite d'emprise de la voie que sur la profondeur de la marge de recul (en cas de retour), d'un mur-bahut maçonné de 1,10 mètres maximum de hauteur, en unité de matériaux et de couleur avec la construction, surmonté d'une grille ou d'une clôture à claire-voie. Les coffrets techniques de branchement sont, autant que faire se peut, intégrés dans le mur-bahut. Les murets et grilles peuvent utilement être doublés d'une haie végétale.

La hauteur totale de la clôture sur rue (compris portails et portillons) est limitée à 2,20 mètres.

Nota : Par dérogation à la règle générale ci-avant énoncée, de part et d'autre des voies classées par arrêté préfectoral au titre de leurs nuisances sonores (*voir liste et plan figurant à l'annexe "servitudes" du présent règlement*) ou en raison de circonstances particulières (*présence d'un abribus par exemple, ou proximité d'un carrefour particulièrement bruyant...*), les clôtures pourront exceptionnellement être réalisées en mur plein (ou mur-bahut surmonté d'éléments pleins) d'une hauteur maximale de 2,20 mètres.

12.2 - CLOTURES SEPARATIVES

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2,20 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

2.4 - Stationnement

(articles R151-44 à R151-46)

Article UX.13 - Obligations en matière de stationnement des véhicules :

13.1 - PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme) :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les places de stationnement qui lui font défaut,

- soit à acquérir les places dans un parc privé situé dans le même rayon, existant ou en cours de réalisation,
- soit à justifier d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Une notice explicative incluse dans la demande de permis de construire doit analyser les besoins en stationnement et justifier de la façon dont ils se verront satisfaits dans le cadre du projet.

13.2 - CARACTERISTIQUES DES EMPLACEMENTS :

Chaque emplacement horizontal doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres (hors débattement éventuel de porte ou de portail),
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 3,00 mètres pour un sens unique,
- dégagement : 6,00 mètres pour un double sens.

Pour les garages, groupes et parkings collectifs, l'accès à la voie doit être unique, sauf lorsque pour des raisons de sécurité, un double accès est nécessaire.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les cinq premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie et de 17% sur le reste de la rampe. Elles respecteront les dimensions suivantes :

- Rampes à simple sens : 3,50m minimum de largeur
- Rampes à double sens avec feux : 3,50m minimum de largeur
- Rampes à double sens desservant plus de 30 véhicules : 5,50m minimum de largeur

Les stationnements desservis par une voie en impasse de plus de 50 mètres de longueur devront être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire une manoeuvre de retournement nécessaire à leur sortie en marche avant sur la voie publique.

13.3 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS A PREVOIR :

Sauf impossibilité technique mentionnée à l'article UX13-1, il doit être réalisé sur la parcelle (ou l'unité foncière) faisant l'objet de la demande d'autorisation un nombre suffisant d'emplacements selon le mode de calcul suivant (voir plus bas règles alternatives venant moduler ce calcul "théorique") :

1°) Constructions à destination de logement de fonction : Une place par logement

2°) Constructions à destination d'activités industrielles ou artisanales :

Il doit être créé une place minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche ferme de 100 m² de surface de plancher nouvellement créée.

3°) Constructions à destination de bureaux et services (avec accueil de visiteurs) :

Il doit être créé une place minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche ferme de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée.

4°) Constructions à destination d'activités commerciales :

Il doit être créé une place quelle que soit la surface de vente, puis une place par 100 m² de surface de vente nouvellement créée - sans que la surface dédiée au stationnement des véhicules, dans le cas d'implantations commerciales supérieures à 1000m², puisse néanmoins excéder l'équivalent des trois-quarts de la surface commerciale bâtie.

Nota : Pour établir ce calcul, il sera tenu compte des surfaces minéralisées (prises en compte dans leur totalité) et des surfaces traitées avec des revêtements perméables (prises en compte pour moitié seulement). De même le stationnement prévu le cas échéant pour les véhicules hybrides ou électrique pourra être décompté du calcul ci-avant prescrit.

5°) Constructions à destination de restauration, bars, salles de jeux :

Il doit être créé une place par tranche ferme de 10 m² de surface affectée à l'accueil du public.

6°) Constructions à destination de garage, réparation ou vente automobile :

Les places de stationnement nécessaires à l'activité (stockage, surfaces de réparation ou de démonstration, visiteurs, salariés) doivent être entièrement prévues sur le terrain d'assiette du projet.

7°) Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il doit être créé une place de stationnement minimum par chambre. En outre, un stationnement pour autocar doit être prévu par tranche de 40 chambres.

8°) Constructions à usage hospitalier, cliniques, maison de retraites, foyers :

Il doit être créé une place de stationnement minimum pour deux lits.

9°) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leur particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes ou projetées dans le secteur.

10°) Autres : Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

La note justificative du calcul du nombre de places à réaliser doit cumuler les résultats obtenus pour chacune des destinations et sous-destinations en cas de projet à vocation mixte.

Cas particuliers et règles alternatives :

Au regard d'une note justificative détaillée et argumentée fournie par le pétitionnaire, les normes générales ci-avant exposées pourront être adaptées (en plus ou en moins) en fonction de la particularité du commerce, du service ou de l'activité accueillie, de la spécificité du rapport attendu entre la surface de plancher (vente, accueil du public, personnel, etc...) et le niveau de fréquentation réel.

Des règles alternatives en minoration pourront également être examinées dans le cas de réhabilitation et/ou réaffectation de locaux existants.

Il sera également tenu compte des dispositions prises le cas échéant en faveur d'une mutualisation des places de stationnement entre entreprises et établissements. Les places prévues sur la parcelle (ou l'unité foncière) équipées de prises de recharge pour les véhicules électriques seront comptées double dans le calcul du nombre de places réalisées.

Article UX.14 - Obligations en matière de stationnement des deux-roues :

Conformément au Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 Juin 2014, il sera prévu pour le stationnement des deux-roues :

- Bureaux : Minimum de 1,5m² pour 100m² de surface de plancher créée,

- Activités-Commerces de plus de 500m² de plancher, industries et équipements publics : A minima une place pour dix employés - à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.

SECTION 3 : Equipements - Réseaux

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées (articles R151-47 et R151-48)

Article UX.15 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'accessibilité aux véhicules de ramassage des déchets ménagers, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des entrées et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur les voies.

Les caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles à créer ouvertes à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.

Les voies susceptibles d'être intégrées dans le domaine public doivent avoir une largeur au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et/ou de 6m pour les voies à sens unique.

Dans le cas de voies de desserte interne à une opération sur une même unité foncière, les normes dimensionnelles minimales à respecter sont de 6m pour une voie à double sens et de 3,50m pour une voie en sens unique.

Concernant les voies (publiques ou privées) en impasse, celles-ci doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour à leur extrémité, et ainsi permettre la sortie des véhicules en marche avant sur le domaine public.

Article UX.16 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécutions dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies d'accès particulier desservant plus de deux habitations doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres et être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour, et permettre leur sortie en marche avant sur le domaine public.

3.2 - Desserte par les réseaux (articles R151-49 et R151-50)

Article UX.17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable. Celui-ci doit être conforme au règlement de service d'eau potable.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'alimentation en eau potable doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Les pompages sont interdits dans le périmètre des captages de la commune (voir Carte des Servitudes en annexe).

Article UX.18 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

En dehors des secteurs classés en assainissement individuel, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Celui-ci étant de type séparatif (ou encore unitaire sur une partie de la commune), le système de collecte des eaux usées et pluviales intérieures à la parcelle doit en tout état de cause être de type séparatif. Le raccordement au réseau public doit être conforme au règlement de service d'assainissement. Il doit notamment se faire au moyen de deux regards de visite (EU et EP) au droit de la propriété (de préférence sous le domaine public).

Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.

Un regard de branchement pour les eaux usées strictes doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, et de préférence sous le domaine public.

L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation (voir ci-dessous : Eaux résiduaires industrielles). Le déversement n'est acceptable que, notamment,

- si l'effluent industriel, éventuellement prétraité, est compatible avec le réseau collectif d'assainissement et la station d'épuration,
- si la pollution industrielle résiduelle rejetée au milieu naturel n'est pas plus importante que dans le cas d'une station autonome,
- si sa composition est conforme aux dispositions du règlement du service d'assainissement collectif.

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains sont rejetées dans le réseau d'eaux usées (et non pluviales); elles doivent subir un traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le dit réseau des eaux usées. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation (voir ci-dessous)

Toute évacuation directe d'eaux usées (eaux vannes, eaux ménagères) dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, puits, puisards...) est strictement interdit.

Toutefois, en l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé sous conditions. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur, et notamment satisfaire aux dispositions:

- de l'arrêté du 7 Septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 Mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement autonome recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2kg/jour de DBO5,
- de l'arrêté du 21 Juillet 2015, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement autonome recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2kg/jour de DBO5,

Assainissement des eaux résiduaires industrielles

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, etc.) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, etc.) ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que

dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après le passage par un séparateur d'hydrocarbures.

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains doivent subir un traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux usées.

Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Un regard de branchement pour les eaux résiduaires industrielles doit être mis en place sur l'unité foncière de la construction, en limite de propriété.

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit être soit raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe via un regard spécifique au droit de l'unité foncière de la construction (en limite de propriété), soit par rétention et infiltration à la parcelle suivant la capacité des sols à infiltrer.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit inférieure ou égale au rejet antécédent à l'aménagement - en tout état de cause inférieure à 1 litre/seconde maximum par hectare.

Les techniques de rétention à ciel ouvert seront privilégiées en fonction des cas (toitures terrasses, parkings inondables, bassins de rétention...). Les ouvrages de rétention à ciel ouvert devront s'intégrer dans leur environnement.

D'autres dispositifs de déversement des eaux pluviales pourront éventuellement être admis par l'autorité compétente, sous réserve d'une étude technique justificative et de l'autorisation préalable du gestionnaire du ou des milieux naturels concernés.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, ou en cas d'incapacité du réseau public existant à recevoir les excédents d'eaux de l'opération, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les surverses sont autorisées.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit être équipée 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. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, ainsi que des voiries internes, des aires de manœuvre ou de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m² doivent subir un pré-traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 litre/seconde/hectare.

Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que le collecteur d'eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de matériels ou de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc... Tout gestionnaire d'équipements de traitement des eaux pluviales doit pouvoir mettre à disposition des autorités compétentes l'ensemble des bordereaux de vidange afférents

Article UX.19 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux de distribution en gaz-électricité

Les constructions, installations nouvelles ou extensions, ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrés au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements, d'opération d'aménagement ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes sont également obligatoirement enterrés.

Article UX.20 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux de communication numérique :

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir la réalisation de fourreaux enterrés en attente jusqu'en limite de parcelle et sous les voies de desserte.

Article UX.21 - Collecte des déchets :

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou plusieurs emplacements sur l'unité foncière destinée(s) à recevoir les containers de collecte et de stockage des déchets, tenant compte de la collecte sélective des déchets recyclables et des déchets non recyclables.

Pour les opérations comprenant des logements ou de l'hébergement, il sera procédé à un calcul justificatif du dimensionnement du local pour le stockage des déchets ménagers, sur la base de 5m² minimum augmenté d'un ratio de production de l'équivalent de 5 litres de déchets non recyclables par personne/jour et de 4 litres de déchets recyclables (papiers / emballages / cartons / etc...) pour le calcul du nombre de containers nécessaires (sachant qu'un bac de 140 litres nécessite un minimum de 1m² de surface et un container de 240 litres en nécessite 1,20m² + 2,5m² pour la manipulation des bacs).

Concernant les activités, il sera également prévu un local de stockage des déchets produits correspondant aux besoins identifiés. Le local de stockage doit être fermé, ventilé et facilement nettoyable (avec point d'eau et raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées). Un panneau d'affichage comportant les consignes de tri doit être prévu. Le dit local doit être facilement accessible par les usagers, et permettre l'acheminement des bacs vers la voie publique sans difficulté (pente maximale de 5%).

Pour les activités génératrices de volumes importants de déchets à enlever et/ou à raison de leur nature (toxicité éventuelle, poids, encombrement, etc...), l'exploitant sera tenu de se rapprocher du titulaire de la délégation de service public portant sur l'enlèvement et le traitement des déchets afin de connaître ses sujétions éventuelles (au surplus des contraintes de retrait en décharge spécialisée pour certains déchets).

Il sera en tout état de cause prévu un emplacement spécifique en bordure de la voie publique pour la sortie et le remisage des bacs (ou des bennes) avant enlèvement.

Article UX.22 - Obligations en matière de défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense extérieure contre les risques d'incendie. La Ville de Nangis dispose en l'état en zone urbaine d'équipements d'une défense incendie à concurrence d'un poteau incendie à 60m³/heure pendant deux heures et à 1 bar de pression dynamique. Au-delà, des équipements nécessaires à la protection contre les risques d'incendie pourront se voir demandés par les services de secours.

TITRE III
-
**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère et vocation de la zone :

Zone d'urbanisation future à caractère opérationnel : ZAC de la Grande-Plaine créée en 2007, devant comprendre à terme :

- un programme de 600 logements environ (avec une répartition indicative de 50 % d'individuels / 50 % de petits collectifs / 30 % de locatifs sociaux) situé en partie sud-ouest de la zone
- un programme d'équipements collectifs (notamment un Gymnase et une Maison des Associations, à l'extrême-sud de la zone),
- un programme d'activités économiques à dominante commerciale, artisanale et de services - située en partie nord de la zone.

L'aménagement et l'équipement de la zone considérée en infrastructures (voiries, réseaux et espaces publics paysagers) sont à la charge de l'aménageur désigné par la collectivité dans le cadre d'un traité de concession.

SECTION 1

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

(articles R151-30 à R151-36)

Article 1AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) relevant du régime de l'autorisation,
- les dépôts de toute nature (*ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc...*),
- les activités de stockage-entrepôt sauf celles directement liées aux activités autorisées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à l'assainissement pluvial, ou strictement indispensables pour la réalisation des type d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- tous ouvrages pouvant porter atteinte aux "zones humides" identifiées, à leur qualité hydraulique et biologique, et à leur alimentation en eau (voir article 1AU.2 suivant).
- toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article AU1.2 suivant.

Article AU1.2 - Occupations et utilisations du sol admises :

Sont autorisées dans leur principe les destinations et sous-destinations (telles que définies et répertoriées par les articles R151-27 et 151-28 du Code de l'Urbanisme) suivantes :

1°) Habitation :

- logement
- hébergement

2°) Commerce et activités de service :

- artisanat et commerce de détail
- restauration
- activités de services avec accueil de clientèle
- hébergement hôtelier et touristique
- cinéma

3°) Equipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations confondues)

4°) Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- industrie
- entrepôts
- bureaux
- centres de congrès et d'exposition

Limitations à certains usages et affectations des sols à prendre en compte :

- Le secteur 1AU est concerné par l'arrêté préfectoral portant classement des voies au regard des nuisances sonores (*RD408*) qui impose des normes d'isolement acoustique à toute construction destinée à l'habitation, à l'enseignement ou à des établissements de santé.

- Une partie du secteur 1AU est comprise dans une enveloppe d'alerte de "zones humides" potentielles (de classe 2 et 3) à l'intérieur de laquelle, sous réserve de la confirmation de son caractère "humide" (selon la méthodologie de l'arrêté du 24 Juin 2008 - NOR : DEVO0813942A), aucun projet de construction ni même d'aménagement ne doit risquer de "compromettre la fonctionnalité du corridor écologique" identifié et des "zones humides" qui lui sont liées.

- Il convient en l'occurrence de se référer à la liste et au plan des servitudes et protections environnementales joints dans les annexes du présent PLU.

Article 1AU.3 - Mixité fonctionnelle et sociale :

Sur l'ensemble de la zone 1AU, les logements locatifs aidés par l'Etat représenteront une proportion de 30% du programme total de logements réalisés.

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

(articles R151-39 et R151-40)

Article 1AU.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sauf dispositions contraignantes du cahier des charges de la ZAC (dossier de réalisation, fiches d'ilots, fiches de lots, cahier des clauses de cession de terrains...), les constructions sont édifiées en ordre libre et implantées :

- soit à l'alignement de la limite des voies publiques ou privées,
- soit avec un recul en fonction des projets avoisinants ou de la teneur du projet d'ensemble sur le site concerné.

Règles alternatives : En dépit des règles générales rappelées ci-avant, d'autres implantations pourront être néanmoins admises et étudiées (sur présentation de note justificative argumentée), ou requises le cas échéant par l'autorité compétente, notamment :

- pour assurer la continuité des fronts bâtis existants,
- pour créer des séquences de façades,
- dans le cas de parcelles d'angle,
- dans le cas de propriétés jouxtant un secteur limite obéissant à des règles d'implantation différentes,
- dans le cas de surélévation ou d'extension de constructions existantes.

En tout état de cause, les bâtiments comportant des accès pour des véhicules seront implantés de telle sorte que ces accès soient utilisables sans manœuvre excessive ou dangereuse sur la voie.

Article 1AU.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sauf dispositions contraignantes du cahier des charges de la ZAC (dossier de réalisation, fiches d'ilots, fiches de lots, cahier des clauses de cession de terrains...), les constructions peuvent être implantées :

- Soit d'une limite séparative latérale à l'autre, à condition que la largeur du terrain mesuré au droit de la rue ne dépasse pas 25 mètres,
- Soit sur chacune des deux limites séparatives latérales s'il s'agit de bâtiments distincts et séparés,
- Soit sur une seule des deux limites séparatives de la parcelle (ou de l'unité foncière)
- Soit en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins respecter les dispositions suivantes :

- En cas de façades comportant des baies principales (assurant vues directes et l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail), la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de la partie supérieure de ces baies au point de la limite séparative la plus proche devra être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres,
- En cas de façades comportant des baies secondaires (sans vues directes - Exemples : allège supérieure à 1,70m, vitrage fixe translucide...), la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement de la partie supérieure de ces baies au point de la limite séparative la plus proche devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres,

- En cas de façades aveugles (ou ne comportant que des portes d'entrées en rez-de-chaussée...), le recul vis-à-vis de la limite séparative la plus proche pourra être ramené à 2,50 mètres,

Article 1AU.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf dispositions contraignantes du cahier des charges de la ZAC (dossier de réalisation, fiches d'ilots, fiches de lots, cahier des clauses de cession de terrains...), les constructions peuvent être réalisées en continuité du bâti existant, ou implantées avec un reculement au-moins égal à :

- la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres si la façade la plus basse comporte des baies avec vues directes assurant l'éclairage de pièces de travail ou d'habitation,
- le tiers de la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 2,50 m si celle-ci est aveugle ou ne comporte que des jours secondaires ou de souffrance.

Article 1AU.7 - Emprise au sol des constructions :

Sauf dispositions contraignantes du cahier des charges de la ZAC (dossier de réalisation, fiches d'ilots, fiches de lots, cahier des clauses de cession de terrains...), l'emprise au sol des constructions de toute nature (annexes comprises) est limitée à :

- 50% de la superficie de la parcelle (ou de l'unité foncière),
- 70% de la superficie en cas de commerce, de service ou d'artisanat - ou de construction mixte regroupant commerce-service-artisanat et habitation.

NOTA : En référence à l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, afin de lutter contre l'imperméabilisation des sols et de valoriser la présence du végétal en ville, il sera en outre procédé au calcul d'un coefficient de biotope par surface (CBS) afin de prendre en compte les surfaces éco-aménageables (surfaces en pleine terre, mais également surface semi-ouverte perméables, toitures végétalisées, etc....) - Voir article 1AU-11.3 ci-après.

Article 1AU.8 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus. La hauteur de façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit (en cas de toiture traditionnelle à pente) ou jusqu'à l'acrotère (en cas de toiture-terrasse).

Sauf dispositions contraignantes du cahier des charges de la ZAC (dossier de réalisation, fiches d'ilots, fiches de lots, cahier des clauses de cession de terrains...) :

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au point le plus haut (faîtage hors cheminée et antennes).
- La hauteur maximale à l'acrotère est fixée à 12 mètres, et la hauteur maximale à l'égout à 10 mètres.

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

(articles R151-41 et R151-42)

Article 1AU.9 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

9.1 - PRINCIPE GENERAL

Toute construction nouvelle ou aménagement nouveau venant s'inscrire sur le territoire communal participe de la constitution d'un paysage partagé dont la qualité a été déclarée d'intérêt public par la Loi du 3 Janvier 1977 (dite loi sur l'architecture) :

"L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt."

Les autorisations de construire, d'aménager ou de rénover peuvent de ce fait se voir refusées - ou n'être accordées par l'autorité compétente que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières - si les travaux et installations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou 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 de perspectives monumentales (cf. article R111-27 du Code de l'Urbanisme)

Nota : Il est rappelé par ailleurs que toute demande d'autorisation de construire, de rénover ou d'aménager portant sur une opération comprise dans le périmètre de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits (voir liste et plan dans l'annexe "servitudes" au présent règlement) se voit soumise à l'avis conforme du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

9.2 - ASPECT ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux, ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Les constructions doivent présenter, sur l'ensemble de leurs façades, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Les bâtiments annexes, dépendances et extensions doivent s'accorder avec la construction principale, être réalisés dans une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. En règle générale, les façades doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du corps du bâtiment principal (sauf cas particulier d'abris de jardin ou de locaux de stockage des déchets ménagers pouvant être réalisés en bois naturel).

Sont notamment interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'ils répondent à des objectifs d'excellence environnementale (bois naturel par exemple, bardage isolant d'aspect minéral, etc...) ou s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble,
- tout pastiche d'une architecture d'une autre région ou d'un autre pays,

Les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert, doivent être traités en harmonie avec les façades principales. Notamment, les murs pignons limitrophes d'une voie publique devront être traités en façades, qu'elles soient ouvertes ou non.

Les antennes de télévision et les antennes paraboliques destinées à l'émission ou la réception d'ondes hertziennes ou radio devront être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble. Les mâts et les antennes relais pourront faire l'objet d'un habillage permettant l'insertion dans leur environnement. Les transformateurs et coffrets de comptage électrique sont intégrés autant que faire se peut aux volumes bâtis ou à la clôture.

Article 1AU.10 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :

Nonobstant les prescriptions énoncées à l'article 1AU.9 précédent, sont autorisées :

- L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.

- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre,
- L'utilisation de matériaux de façade permettant d'améliorer l'isolation thermique des bâtiments et de limiter les consommations énergétiques (avec le souci néanmoins d'une bonne intégration dans l'environnement),
- L'installation de toitures végétalisées (permettant d'améliorer le coefficient de biotope par surface) ou de retenue des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles doivent viser les meilleures performances environnementales, dans le respect des réglementations (thermique notamment) en vigueur.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

(article R151-43)

Article 1AU.11 - Obligations en matière de traitement des espaces libres et plantations :

11.1 - ESPACES BOISES CLASSES

Les secteurs figurant au plan comme «espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer» sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

11.2 - PLANTATIONS EXISTANTES

Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

11.3 - SUPERFICIE MINIMALE DES ESPACES VEGETALISES OU ECOAMENAGEABLES / CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Sauf dispositions contraignantes du cahier des charges de la ZAC (dossier de réalisation, fiches d'ilots, fiches de lots, cahier des clauses de cession de terrains...), les espaces libres non bâtis seront normalement laissés en pleine terre et végétalisés sur 40 % minimum de leur superficie.

En référence à l'article L151-22 du Code de l'Urbanisme, il sera par ailleurs procédé au calcul d'un coefficient de biotope par surface (CBS) afin de prendre en compte les surfaces éco-aménageables (*surfaces en pleine terre, mais également surface semi-ouverte perméables, toitures végétalisées, etc...*).

Dans ce mode de calcul, les différents types de surfaces seront affectés d'un coefficient comme suit :

- Surfaces imperméables (*toitures, voiries imperméables, allées bitumées ou dallées, etc...*) = coefficient de 0,0
- Surfaces semi-ouvertes (*revêtements perméables à l'air et à l'eau, avec végétation : dallage bois, treillis de sol végétalisé, stabilisé infiltrant, etc...*) = coefficient de 0,5
- Espaces verts en pleine terre = coefficient de 1,0
- Espaces verts sur dalle (*épaisseur de terre d'au moins 80cm*) = coefficient de 0,7
- verdissement vertical (*murs végétalisés...*) = coefficient de 0,5
- Toitures végétalisées = coefficient de 0,7

Le Coefficient de biotope par surface (CBS) s'obtient par le rapport entre la somme des différentes surfaces (affectées du coefficient correspondant) et la surface de la parcelle considérée :

CBS = surfaces éco-aménageables pondérées par le coefficient / surface de la parcelle

Sur l'ensemble de la zone 1AU, le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) sera égal ou supérieur à : 0,35

11.4 - OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres non bâtis doivent être plantés à raison de :

- un arbre de basse tige (moins de 7 m à l'âge adulte) par tranche de 100 m² d'espaces libres lorsque ceux-ci sont supérieurs à 100 m²,
- un arbre de haute tige (plus de 7 m à l'âge adulte) par tranche de 200 m² d'espaces libres lorsque ceux-ci sont supérieurs à 200 m²,

Les aires de stationnement à l'air libre sont également soumises à l'obligation de planter (à raison d'un arbre de moyenne tige pour quatre emplacements de stationnement, ou d'un arbre de haute tige pour six emplacements environ). Nota : Règle non cumulable à la précédente

Il est rappelé que les sujets dont la hauteur à l'âge adulte dépasse 2 m ne peuvent être plantés à moins de 2 m des limites séparatives. Les plantations arbustives inférieures à 2 m de hauteur peuvent se situer à 0,50 m minimum des limites.

Les plantations d'agrément seront préférentiellement choisies parmi les espèces locales. Les haies dites mono-spécifiques seront à éviter (ex : thuyas, lauriers...), au profit de haies pluri-spécifiques (noisetier, charme, etc...). La plantation d'espèces cataloguées comme invasives (ex : bambous, renouée du japon, etc...) est également à éviter.

11.5 - VOLET PAYSAGER

L'aménagement paysager inclus dans le dossier de demande d'autorisation au titre de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme, doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

Après examen des dossiers, les services instructeurs de la Ville et l'autorité compétente pourront demander que les sujets arborés et aménagements paysagers remarquables soient préservés.

Article 1AU.12 - Obligations en matière de clôtures :

12.1 - CLOTURES SUR RUE

Les clôtures ne sont pas obligatoires : les terrains peuvent être laissés ouverts, en continuité du domaine public (avec paysagement étudié en lien avec l'aménageur des parties publiques)

En cas de clôture sur rue, celles-ci doivent normalement être marquées à l'alignement de la voie.

Les clôtures proprement dites peuvent être constituées d'une simple haie végétale, ou d'un mur-bahut maçonné de 1,10 mètres maximum de hauteur (en unité de matériaux et de couleur avec la construction) surmonté le cas échéant d'une grille ou d'une clôture à claire-voie. Les coffrets techniques de branchement sont, autant que faire se peut, intégrés dans le mur-bahut.

La hauteur totale de la clôture en front de rue (portails et portillons compris) est limitée à 2 mètres maximum.

En tout état de cause, il doit être fait en sorte que le stockage éventuel de véhicules, d'engins ou de matériaux ne soit jamais apparent depuis l'espace public, et qu'il soit donc masqué par des plantations ou tout autre dispositif similaire à celui des clôtures.

Nota : Par dérogation à la règle générale ci-avant énoncée, de part et d'autre des voies classées par arrêté préfectoral au titre de leurs nuisances sonores (*voir liste et plan figurant à l'annexe "servitudes" du présent règlement*) ou en raison de circonstances particulières (*présence d'un abribus par exemple, ou proximité d'un carrefour particulièrement bruyant...*), les clôtures pourront exceptionnellement être réalisées en mur plein (ou mur-bahut surmonté d'éléments pleins) d'une hauteur maximale de 2 mètres.

12.2 - CLOTURES SEPARATIVES

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel. Il sera privilégié un mode de clôture par haies végétales doublées le cas échéant de grillage à maille.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

2.4 - Stationnement (articles R151-44 à R151-46)

Article 1AU.13 - Obligations en matière de stationnement des véhicules :

13.1 - PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur peut être autorisé (en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme) :

- soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les places de stationnement qui lui font défaut,
- soit à acquérir les places dans un parc privé situé dans le même rayon, existant ou en cours de réalisation,
- soit à justifier d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

Une notice explicative incluse dans la demande de permis de construire doit analyser les besoins en stationnement et justifier de la façon dont ils se verront satisfaits dans le cadre du projet.

13.2 - CARACTERISTIQUES DES EMBLEMENTS :

Chaque emplacement horizontal doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres (hors débatement éventuel de porte ou de portail),
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 3,00 mètres pour un sens unique,
- dégagement : 6,00 mètres pour un double sens.

Pour les garages, groupes et parkings collectifs, l'accès à la voie doit être unique, sauf lorsque pour des raisons de sécurité, un double accès est nécessaire.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 5% dans les cinq premiers mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie et de 17% sur le reste de la rampe. Elles respecteront les dimensions suivantes :

- Rampes à simple sens : 3,50m minimum de largeur
- Rampes à double sens avec feux : 3,50m minimum de largeur
- Rampes à double sens desservant plus de 30 véhicules : 5,50m minimum de largeur

Les stationnements desservis par une voie en impasse de plus de 50 mètres de longueur devront être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire une manoeuvre de retournement nécessaire à leur sortie en marche avant sur la voie publique.

Dans un souci de lutte contre l'imperméabilisation des sols, les emplacements de stationnement de surface seront préférentiellement traités en revêtements poreux, et si possible végétalisés

13.3 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS A PREVOIR :

Sauf dispositions contraignantes du cahier des charges de la ZAC (dossier de réalisation, fiches d'ilots, fiches de lots, cahier des clauses de cession de terrains...), et sauf impossibilité technique mentionnée à l'article AU1-13.1, il doit être réalisé sur la parcelle (ou l'unité foncière) faisant l'objet de la demande d'autorisation le nombre d'emplacements suivant :

1°) Constructions à destination d'habitation :

Maisons individuelles : Deux places de stationnement minimum par logement, aménagées sur le terrain d'assiette du projet, pouvant être intégrées dans le volume de la construction principale, ou en sous-sol, ou dans un volume couvert, ou encore en "place de jour" extérieure (*Nota : Dans cette dernière hypothèse, la dimension de l'emplacement doit permettre le stationnement d'un véhicule de 5m de longueur minimum hors débatement du portail - si la place est fermée par un portail*)

Nota : Par dérogation à la règle générale ci-avant exposée, les places de stationnement destinées à satisfaire les besoins de maisons individuelles groupées pourront le cas échéant être réalisées en dehors de la parcelle principale, sous forme de boxes ou d'emplacements privatifs sous réserve d'être implantés sur un terrain voisin distant de moins de 300 mètres de chacune des habitations considérées (nonobstant les règles spécifiques relatives à l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite).

Habitat collectif : Une place par tranche ferme de 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement. Dans les opérations comportant plus de 10 logements (ou supérieures à 500 m² de surface de plancher), le nombre de places exigibles issu du calcul à la surface ci-avant décrit, sera augmenté de 10% afin de répondre aux besoins de stationnement des visiteurs.

Restriction : *Les normes ci-avant prescrites ne sont pas applicables :*

- aux opérations de logements locatifs aidés par l'Etat, ainsi qu'aux opérations de logements en accession sociale aidés par l'Etat ou par les collectivités territoriales, pour lesquelles il ne sera exigé qu'une place de stationnement maximum par logement,

2°) Constructions à destination d'activités artisanales :

Il doit être créé une place minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche ferme de 100 m² de surface de plancher nouvellement créée.

3°) Constructions à destination de bureaux et services (avec accueil de visiteurs) :

Il doit être créé une place minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche de 60 m² de surface de plancher nouvellement créée.

4°) Constructions à destination d'activités commerciales :

Il doit être créé une place quelle que soit la surface de vente, puis une place par 100 m² de surface de vente nouvellement créée - sans que la surface dédiée au stationnement des véhicules, dans le cas d'implantations commerciales supérieures à 1000m², puisse néanmoins excéder l'équivalent des trois-quarts de la surface commerciale bâtie.

Nota : Pour établir ce calcul, il sera tenu compte des surfaces minéralisées (prises en compte dans leur totalité) et des surfaces traitées avec des revêtements perméables (prises en compte pour moitié seulement). De même le stationnement prévu le cas échéant pour les véhicules hybrides ou électrique pourra être décompté du calcul ci-avant prescrit.

5°) Constructions à destination de restauration, bars, salles de jeux :

Il doit être créé une place par tranche ferme de 10 m² de surface affectée à l'accueil du public.

6°) Constructions à destination de garage, réparation ou vente automobile :

Les places de stationnement nécessaires à l'activité (stockage, surfaces de réparation ou de démonstration, visiteurs, salariés) doivent être entièrement prévues sur le terrain d'assiette du projet.

7°) Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il doit être créé une place de stationnement minimum par chambre. En outre, un stationnement pour autocar doit être prévu par tranche de 40 chambres.

8°) Constructions à usage hospitalier, cliniques, maison de retraites, foyers :

Il doit être créé une place de stationnement minimum pour deux lits.

9°) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leur particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes ou projetées dans le secteur.

10°) Autres :

Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

Cas particuliers et règles alternatives :

Au regard d'une note justificative détaillée et argumentée fournie par le pétitionnaire, les normes générales ci-avant exposées pourront être adaptées (en plus ou en moins) en fonction de la particularité du commerce, du service ou de l'activité accueillie, de la spécificité du rapport attendu entre la surface de plancher (vente, accueil du public, personnel, etc...) et le niveau de fréquentation réel.

Il sera également tenu compte des dispositions prises le cas échéant en faveur d'une mutualisation des places de stationnement entre entreprises et établissements. Les places prévues sur la parcelle (ou l'unité foncière) équipées de prises de recharge pour les véhicules électriques seront comptées double dans le calcul du nombre de places réalisées.

Article 1AU.14 - Obligations en matière de stationnement des deux-roues :

Conformément au Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 Juin 2014, il sera prévu pour le stationnement des deux-roues :

- Habitat collectif : Un minimum de 0,75m² par logement jusqu'aux deux-pièces et 1,50m² par logement au-delà - avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements
- Bureaux : Minimum de 1,5m² pour 100m² de surface de plancher créée,
- Activités-Commerces de plus de 500m² de plancher, industries et équipements publics : A minima une place pour dix employés - à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée,
- Etablissements scolaires (*écoles primaires, collèges, lycées*) : Une place pour huit à douze élèves minimum.

SECTION 3 : Equipements - Réseaux

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées (articles R151-47 et R151-48)

Article 1AU.15 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'accessibilité aux véhicules de ramassage des déchets ménagers, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des entrées et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur les voies.

Les caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles à créer ouvertes à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.

Les voies susceptibles d'être intégrées dans le domaine public doivent avoir une largeur au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et/ou de 6m pour les voies à sens unique.

Dans le cas de voies de desserte interne à une opération sur une même unité foncière, les normes dimensionnelles minimales à respecter sont de 6m pour une voie à double sens et de 3,50m pour une voie en sens unique.

Concernant les voies (publiques ou privées) en impasse, celles-ci doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour à leur extrémité, et ainsi permettre la sortie des véhicules en marche avant sur le domaine public.

Il est par ailleurs rappelé qu'aucune sortie de propriété directe sur le réseau départemental ne sera acceptée.

Article 1AU.16 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques; un seul accès automobile, d'une largeur maximale de 4 mètres, sera ainsi autorisé pour les constructions individuelles (sauf accès à une place de jour accolée à l'accès garage en cas de parcelle non clôturée).

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

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécutions dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies d'accès particulier desservant plus de deux habitations doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres et être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour, et permettre leur sortie en marche avant sur le domaine public.

3.2 - Desserte par les réseaux (articles R151-49 et R151-50)

Article 1AU.17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable. Celui-ci doit être conforme au règlement de service d'eau potable.

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'alimentation en eau potable doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Les pompages sont interdits dans le périmètre des captages de la commune (voir Carte des Servitudes en annexe).

Article 1AU.18 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

En dehors des secteurs classés en assainissement individuel, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Celui-ci étant de type séparatif (ou encore unitaire sur une partie de la commune), le système de collecte des eaux usées et pluviales intérieures à la parcelle doit en tout état de cause être de type séparatif. Le raccordement au réseau public doit être conforme au règlement de service d'assainissement. Il doit notamment se faire au moyen de deux regards de visite (EU et EP) au droit de la propriété (de préférence sous le domaine public).

Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains sont rejetées dans le réseau d'eaux usées (et non pluviales); elles doivent subir un traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le dit réseau des eaux usées. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation (voir ci-dessous).

Lors de la réalisation d'ensembles immobiliers ou de lotissements, la capacité du réseau d'assainissement doit être appréciée au regard de l'ensemble de l'opération.

Toute évacuation d'eaux usées (eaux vannes, eaux ménagères) dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

Un regard de branchement pour les eaux usées strictes doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, et de préférence sous le domaine public.

Assainissement des eaux résiduaires industrielles

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, etc.) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, etc.) ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après le passage par un séparateur d'hydrocarbures.

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains doivent subir un traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau des eaux usées.

Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Un regard de branchement pour les eaux résiduaires industrielles doit être mis en place sur l'unité foncière de la construction, en limite de propriété.

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit être soit raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe via un regard spécifique au droit de l'unité foncière de la construction (en limite de propriété), soit par rétention et infiltration à la parcelle suivant la capacité des sols à infiltrer.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention pour toutes les parcelles doit être mis en place pour obtenir une restitution du débit inférieure ou égale au rejet antécédent à l'aménagement - en tout état de cause inférieure à 1 litre/seconde maximum par hectare (pour une pluie d'occurrence décennale).

En l'occurrence, a-contrario de la règle stricte énoncée ci-avant - concernant l'obligation de rétention des eaux de ruissellement - imposée à toute parcelle privative, il pourra être tenu compte, lors de l'analyse et de l'instruction des demandes d'autorisation de construire ou d'aménager, des dispositifs mis en place le cas échéant par l'aménageur de la zone (réalisée sous forme de ZAC) visant à mutualiser la collecte des eaux pluviales entre parcelles privatives voisines, ou entre parcelles privatives et domaine public (cf. espaces aménagés par le concessionnaire de la ZAC destinés à être rétrocédés à terme à la commune) - dès lors que le débit de rejet dans le réseau collectif ou le milieu naturel pris globalement au niveau de l'ensemble de la zone d'aménagement n'excèdera pas les plafonds ci-avant évoqués (soit un débit limité au rejet connu avant l'aménagement, plafonné en tout état de cause à un débit de un litre/seconde maximum par hectare).

Les techniques de rétention à ciel ouvert seront privilégiées en fonction des cas (toitures terrasses, parkings inondables, bassins de rétention...). Les ouvrages de rétention à ciel ouvert devront être paysagés et plantés, et s'intégrer dans leur environnement.

D'autres dispositifs de déversement des eaux pluviales pourront éventuellement être admis par l'autorité compétente, sous réserve d'une étude technique justificative et de l'autorisation préalable du gestionnaire du ou des milieux naturels concernés.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit pour sa part être équipée 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 contre tout risque de pollution. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de surface de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, ainsi que des voiries internes, des aires de manœuvre ou de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m² doivent subir un pré-traitement par phyto-épuration ou par pose d'un séparateur d'hydrocarbures avant rejet, et en tout état de cause faire l'objet d'une limitation de débit à 1 litre/seconde/ hectare.

Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que le collecteur d'eaux pluviales ne reçoive aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de matériels ou de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc... Tout gestionnaire d'équipements de traitement des eaux pluviales doit pouvoir mettre à disposition des autorités compétentes l'ensemble des bordereaux de vidange afférents.

Article 1AU.19 - Conditions de desserte par les réseaux de distribution en gaz-électricité

Les constructions, installations nouvelles ou extensions, ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrés au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis groupés, les réseaux de distribution sur voiries internes sont également obligatoirement enterrés.

Article 1AU.20 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux de communication numérique

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir la réalisation de fourreaux enterrés en attente jusqu'en limite de parcelle et sous les voies de desserte.

Article 1AU.21 - Collecte des déchets :

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou plusieurs emplacements sur l'unité foncière destinée(s) à recevoir les containers de collecte et de stockage des déchets ménagers ou assimilés, tenant compte de la collecte sélective des déchets recyclables et des déchets non recyclables.

Pour les opérations de logements collectifs, il sera procédé à un calcul justificatif du dimensionnement du local pour le stockage des déchets ménagers, sur la base de 5m² minimum augmenté d'un ratio de production de l'équivalent de 5 litres de déchets non recyclables par personne/jour et de 4 litres de déchets recyclables (papiers/emballages/cartons/etc...) pour le calcul du nombre de containers nécessaires (sachant qu'un bac de 140 litres nécessite un minimum de 1m² de surface et un container de 240 litres en nécessite 1,20m² + 2,5m² pour la manipulation des bacs).

Concernant les activités, il sera également prévu un local de stockage des déchets produits correspondant aux besoins identifiés.

Le local de stockage doit être fermé, ventilé et facilement nettoyable (avec point d'eau et raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées). Un panneau d'affichage comportant les consignes de tri doit être prévu. Le dit local doit être facilement accessible par les usagers, et permettre l'acheminement des bacs vers la voie publique sans difficulté (pente maximale de 5%).

Pour les opérations de plus de 30 logements et pour les activités génératrices de volumes importants de déchets à enlever, il sera en outre prévu un emplacement extérieur en bordure de la voie publique pour la sortie et le remisage des bacs (ou des bennes) avant enlèvement.

Article 1AU.22 - Obligations en matière de défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense extérieure contre les risques d'incendie. La Ville de Nangis dispose en l'état en zone urbaine d'équipements d'une défense incendie à concurrence d'un poteau incendie à 60m³/heure pendant deux heures et à 1 bar de pression dynamique. Au-delà, des équipements nécessaires à la protection contre les risques d'incendie pourront se voir demandés par les services de secours.

CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère et vocation de la zone :

Zone d'urbanisation future sans caractère opérationnel immédiat : Réserve foncière en vue de l'accueil d'un équipement encore non programmé à ce jour (nouveau Collège) et d'extensions urbaines restant à définir.

Deux sous-secteurs : 2AUa pour l'équipement / 2AUb pour l'extension urbaine future.

SECTION 1

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

(articles R151-30 à R151-36)

Article 2AU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) relevant du régime de l'autorisation,
- les dépôts de toute nature (*ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc...*),
- les activités de stockage-entrepôt sauf celles directement liées aux activités autorisées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux liés à l'assainissement pluvial, ou strictement indispensables pour la réalisation des type d'occupation ou d'utilisation autorisés,
- toute autre occupation ou utilisation que celles listées à l'article AU2.2 suivant.

Article AU2.2 - Occupations et utilisations du sol admises :

Seuls sont autorisées sur le sous-secteur **2AUa** les destinations et sous-destinations (telles que définies et répertoriées par les articles R151-27 et 151-28 du Code de l'Urbanisme) suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics :
 - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
 - salles d'art et de spectacles,
 - équipements sportifs
 - autres équipements recevant du public

Article 2AU.3 - Mixité fonctionnelle et sociale :

Sans objet

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

(articles R151-39 et R151-40)

Article 2AU.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Non règlementé

Article 2AU.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non règlementé

Article 2AU.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non règlementé

Article 2AU.7 - Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à :

- 50% de la superficie de la parcelle (ou de l'unité foncière)

Article 2AU.8 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au point le plus haut (hors cheminée et antennes).

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

(articles R151-41 et R151-42)

Article 2AU.9 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

9.1 - PRINCIPE GENERAL

Toute construction nouvelle ou aménagement nouveau venant s'inscrire sur le territoire communal participe de la constitution d'un paysage partagé dont la qualité a été déclarée d'intérêt public par la Loi du 3 Janvier 1977 (dite loi sur l'architecture).

Les autorisations de construire, d'aménager ou de rénover peuvent de ce fait se voir refusées - ou n'être accordées par l'autorité compétente que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières - si les travaux et installations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou 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 de perspectives monumentales (*cf. article R111-27 du Code de l'Urbanisme*)

9.2 - ASPECT ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux, ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Les constructions doivent présenter, sur l'ensemble de leurs façades, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.

Article 2AU.10 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :

Nonobstant les prescriptions énoncées à l'article 1AU.9 précédent, sont autorisées :

- L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable.
- L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre,
- L'utilisation de matériaux de façade permettant d'améliorer l'isolation thermique des bâtiments et de limiter les consommations énergétiques (avec le souci néanmoins d'une bonne intégration dans l'environnement),
- L'installation de toitures végétalisées (permettant d'améliorer le coefficient de biotope par surface) ou de retenue des eaux pluviales.

Les constructions nouvelles doivent viser les meilleures performances environnementales, dans le respect des réglementations (thermique notamment) en vigueur.

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (article R151-43)

Article 2AU.11 - Obligations en matière de traitement des espaces libres et plantations :

11.1 - ESPACES BOISES CLASSES

Les secteurs figurant au plan comme «espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer» sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

11.2 - PLANTATIONS EXISTANTES

Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

11.3 - SUPERFICIE MINIMALE DES ESPACES VEGETALISES

Les espaces libres non bâtis - compris marge de reculement éventuelle en bordure de voie - devront être végétalisés sur 40 % minimum de leur superficie.

Les dalles de parkings enterrés pourront être prises en compte le cas échéant dans le calcul des surfaces minimales exigibles à condition qu'elles soient traitées de façon à permettre effectivement leur plantation (épaisseur suffisante de terre végétale, engazonnement et plantations arbustives).

11.4 - OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres non bâtis doivent être plantés à raison de :

- un arbre de basse tige (moins de 7 m à l'âge adulte) lorsque la surface minimale exigible est inférieure à 100 m²,
- un arbre de haute tige (plus de 7 m à l'âge adulte) par tranche de 100 m² de la surface minimale exigible lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

Les aires de stationnement à l'air libre doivent également être plantées à raison de un arbre de haute tige minimum pour trois emplacements de stationnement.

Les plantations d'agrément seront préférentiellement choisies parmi les espèces locales. Les haies dites mono-spécifiques seront à éviter (ex : thuyas, lauriers...), au profit de haies pluri-spécifiques (noisetier, charme, etc...). La plantation d'espèces cataloguées comme invasives (ex : bambous, renouée du japon, etc...) est également à éviter.

11.5 - VOLET PAYSAGER

L'aménagement paysager inclus dans le dossier de demande d'autorisation au titre de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme, doit être complet. Les sujets et aménagements présents sur le site avant travaux doivent être précisément recensés.

Article 2AU.12 - Obligations en matière de clôtures :

12.1 - CLOTURES SUR RUE

Non règlementé

12.2 - CLOTURES SEPARATIVES

Non règlementé

2.4 - Stationnement (articles R151-44 à R151-46)

Article 2AU.13 - Obligations en matière de stationnement des véhicules :

13.1 - PRINCIPE :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

Une notice explicative incluse dans la demande de permis de construire doit analyser les besoins en stationnement et justifier de la façon dont ils se verront satisfaits dans le cadre du projet.

13.2 - CARACTERISTIQUES DES EMPLACEMENTS :

Chaque emplacement horizontal doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres (hors débattement éventuel de porte ou de portail),
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 3,00 mètres pour un sens unique,
- dégagement : 6,00 mètres pour un double sens.

Les stationnements desservis par une voie en impasse de plus de 50 mètres de longueur devront être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire une manoeuvre de retournement nécessaire à leur sortie en marche avant sur la voie publique.

Dans un souci de lutte contre l'imperméabilisation des sols, les emplacements de stationnement de surface seront préférentiellement traités en revêtements poreux, et si possible végétalisés

13.3 - NOMBRE D'EMPLACEMENTS A PREVOIR :

Une notice explicative incluse dans la demande de permis de construire devra analyser les besoins en stationnement et justifier de la façon dont ils se verront satisfaits dans le cadre du projet.

Article 2AU.14 - Obligations en matière de stationnement des deux-roues :

Une notice explicative incluse dans la demande de permis de construire devra analyser les besoins en stationnement pour les deux-roues et justifier de la façon dont ils se verront satisfaits dans le cadre du projet (avec un minimum d'une place par tranche de douze élèves dans l'hypothèse d'un établissement d'enseignement)..

SECTION 3 : Equipements - Réseaux

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

(articles R151-47 et R151-48)

Article 2AU.15 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, l'accessibilité aux véhicules de ramassage des déchets ménagers, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles à créer ouvertes à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.

Les voies susceptibles d'être intégrées dans le domaine public doivent avoir une largeur au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et/ou de 6m pour les voies à sens unique.

Article 2AU.16 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécutions dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

3.2 - Desserte par les réseaux

(articles R151-49 et R151-50)

Article 2AU.17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

Article 2AU.18 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Celui-ci étant de type séparatif, le système de collecte des eaux usées et pluviales intérieures à la parcelle doit être de type séparatif. Le raccordement au réseau public doit se faire au moyen de deux regards de visite en limite de propriété (de préférence sous le domaine public).

Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.

Les eaux issues des parkings couverts et des parkings souterrains sont rejetées dans le réseau d'eaux usées (et non pluviales); elles doivent subir un traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le dit réseau des eaux usées. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation.

Toute évacuation d'eaux usées (eaux vannes, eaux ménagères) dans un fossé, cours d'eau, puits, puisards ou réseaux d'eaux pluviales est strictement interdit.

Un regard de branchement pour les eaux usées strictes doit être mis en place sur l'unité foncière de la construction, en limite de propriété.

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit être raccordée au réseau d'eaux pluviales présent via un regard spécifique sur l'unité foncière de la construction, en limite de propriété.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Quelle que soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans le réseau public, un système de rétention doit être mis en place pour obtenir à la parcelle une restitution du débit à 1 litre/seconde maximum par hectare, et ainsi assurer au global de l'opération (tenant compte des ouvrages collectifs de rétention mis en place) un rejet dans le milieu naturel qui ne soit pas supérieur à ce qu'il était avant l'opération d'aménagement.

Les techniques de rétention à ciel ouvert seront privilégiées en fonction des cas (toitures terrasses, parkings inondables, bassins de rétention...). Les ouvrages de rétention à ciel ouvert devront être paysagés et plantés, et s'intégrer dans leur environnement.

Les eaux issues du ruissellement des parkings de surface de plus de 10 places de véhicules légers ou de plus de 5 places de poids lourds, ainsi que des voiries internes, des aires de manœuvre ou de stockage couvrant une surface supérieure à 100 m² doivent subir un pré-traitement par séparateur d'hydrocarbures avant rejet et faire également l'objet d'une limitation de débit à 1 litre/seconde/ hectare.

Les propriétaires doivent par ailleurs veiller à ce que les collecteurs d'eaux pluviales ne reçoivent aucun liquide autre que les eaux de ruissellement et de toiture. Des ouvrages de décantation et de retenue seront exigés pour éviter la présence de matériels ou de déchets tels que sable, polystyrène, bois, substances huileuses, etc...

Article 2AU.19 - Conditions de desserte par les réseaux de distribution en gaz-électricité

Les constructions, installations nouvelles ou extensions, ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrés au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Article 2AU.20 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux de communication numérique

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir la réalisation de fourreaux enterrés en attente jusqu'en limite de parcelle et sous les voies de desserte.

Article 2AU.21 - Collecte des déchets :

Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou plusieurs emplacements sur l'unité foncière destinée(s) à recevoir les containers de collecte et de stockage des déchets ménagers ou assimilés, tenant compte de la collecte sélective des déchets recyclables et des déchets non recyclables.

Le local de stockage doit être fermé, ventilé et facilement nettoyable (avec point d'eau et raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées). Un panneau d'affichage comportant les consignes de tri doit être prévu. Le dit local doit être facilement accessible par les usagers, et permettre l'acheminement des bacs vers la voie publique sans difficulté (pente maximale de 5%).

Pour les activités génératrices de volumes importants de déchets à enlever, il sera prévu un emplacement extérieur en bordure de la voie publique pour la sortie et le remisage des bacs (ou des bennes) avant enlèvement.

Article 2AU.22 - Obligations en matière de défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense extérieure contre les risques d'incendie. La Ville de Nangis dispose en l'état en zone urbaine d'équipements d'une défense incendie à concurrence d'un poteau incendie à 60m³/heure pendant deux heures et à 1 bar de pression dynamique. Au-delà, des équipements nécessaires à la protection contre les risques d'incendie pourront se voir demandés par les services de secours.

TITRE IV
-
**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE 11 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Caractère et vocation de la zone :

Zone de mise en valeur des sols et de préservation des activités agricoles : Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et/ou économique des emprises cultivables du territoire communal.

SECTION 1

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

(articles R151-30 à R151-36)

Article A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits :

- tous autres usages des sols que ceux directement liés à l'activité agricole et/ou à l'exploitation forestière, en dehors des occupations et destinations listées à l'article suivant A.2 exercées à titre accessoire et complémentaire de la destination principale,
- tous ouvrages pouvant porter atteinte aux "zones humides" identifiées, à leur qualité hydraulique et biologique, et à leur alimentation en eau (voir article A.2 suivant)
- la destruction des mares identifiées au plan de zonage (par comblement, remblaiement ou drainage) ou la modification de leur alimentation en eau,

Article A.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments régulièrement édifiés mais démolis ou détruits après sinistre (*dans un délai maximal de 10 ans à compter de la survenance de la démolition ou du sinistre*)
- la construction de bâtiments et/ou d'équipements techniques strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage et de leur bonne desserte routière,
- la construction de bâtiments à usage d'habitation individuelle strictement nécessaires à l'activité principale (exploitation agricole et/ou forestière).
- les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie, au transport ferroviaire, à l'exploitation ou la recherche d'hydrocarbures, ou encore aux télécommunications,
- les infrastructures de circulation (route, chemins d'exploitation, pistes cyclables ou chemins de randonnée...)
- les clôtures.

Limitations à certains usages et affectations des sols à prendre en compte :

- Le secteur A est traversé par des canalisations gaz haute pression qui imposent des zones de restriction à tout projet d'aménagement, de plantation et/ou de transformation des sols (voir annexe au présent règlement - servitudes de type I3 - et plan des servitudes en annexe au présent règlement) ,
- Le secteur A est partiellement concerné par le périmètre d'inconstructibilité autour des bassins de la Sucrierie.
- En outre le secteur A est compris pour partie dans certaines enveloppes d'alerte de "zones humides" potentielles (de classe 2 et 3) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation de leur caractère "humide" (selon la méthodologie de l'arrêté du 24 Juin 2008 - NOR : DEVO0813942A), tout projet d'aménagement supérieur à 1.000m² doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagement supérieurs à 10.000m² impactés) au titre de la Loi sur l'Eau. En tout état de cause, aucun projet de construction ni même d'aménagement ne doit risquer de "compromettre la fonctionnalité du corridor écologique" identifié et des "zones humides" qui lui sont liées.
- Il convient en tout état de cause de se référer à la liste et au plan des servitudes et protections environnementales joints dans les annexes du présent PLU.

Article A.3 - Mixité fonctionnelle et sociale :

Sans objet

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

(articles R151-39 et R151-40)

Article A.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toute construction ou installation autorisée doit être implantée avec un reculement au moins égal à 6 mètres.

En tout état de cause, les bâtiments comportant des accès pour des véhicules seront implantés de telle sorte que ces accès soient utilisables sans manœuvre excessive ou dangereuse sur la voie.

Il sera par ailleurs tenu compte de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme qui prescrit que toute nouvelle construction située aux abords d'une voie classée à grande circulation doit se situer à 75 mètres au moins de l'axe de la dite voie.

Article A.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction ou installation autorisée doit être implantée avec un reculement au moins égal à 6 mètres.

Article A.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

Article A.7 - Emprise au sol des constructions :

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

Article A.8 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus. La hauteur de façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au point le plus haut (faîtage hors cheminée et antennes).
- La hauteur maximale à l'égout à 10 mètres.

Nota : Cette limite ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou de reconstruction dans le gabarit initial.

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles R151-41 et R151-42)

Article A.9 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

9.1 - PRINCIPE GENERAL

L'aspect des constructions doit être en harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages ; les matériaux de construction, les couleurs et les formes doivent adoucir l'impact visuel des bâtiments.

Toute construction nouvelle ou aménagement nouveau venant s'inscrire sur le territoire communal participe en effet de la constitution d'un paysage partagé dont la qualité a été déclarée d'intérêt public par la Loi du 3 Janvier 1977 (dite loi sur l'architecture) :

" La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public."

Les autorisations de construire, d'aménager ou de rénover peuvent de ce fait se voir refusées - ou n'être accordées par l'autorité compétente que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières - si les travaux et installations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou 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 de perspectives monumentales (cf. article R111-27 du Code de l'Urbanisme)

9.2 - ASPECT ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux, ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site et aux paysages. Les constructions doivent présenter, sur l'ensemble de leurs façades, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration.

Sont notamment interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'ils répondent à des objectifs d'excellence environnementale (bois naturel par exemple, bardage isolant d'aspect minéral, etc...) ou s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble,

Article A.10 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone.

2.3 - Traitement environnemental et paysager

des espaces non bâtis et abords des constructions
(article R151-43)

Article A.11 - Obligations en matière de traitement des espaces libres et plantations :

11.1 - ESPACES BOISES CLASSES

Les secteurs figurant au plan comme «espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer» sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

11.2 - PLANTATIONS EXISTANTES

Les arbres et plantations existantes doivent autant que possible être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

11.3 - SUPERFICIE MINIMALE DES ESPACES VEGETALISES

Non règlementé

11.4 - OBLIGATION DE PLANTER

Les occupations ou les utilisations autorisées, doivent être entourées de plantations et de haies d'arbustes.

Article A.12 - Obligations en matière de clôtures :

Non règlementé

2.4 - Stationnement
(articles R151-44 à R151-46)

Article A.13 - Obligations en matière de stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements prévus à cet effet.

SECTION 3 : Equipements - Réseaux

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées
(articles R151-47 et R151-48)

Article A.15 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'installation projetée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des entrées et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur les voies publiques.

Les caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles à créer ouverts à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.

Les voies susceptibles d'être intégrées dans le domaine public doivent avoir une largeur au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et/ou de 6m pour les voies à sens unique.

Dans le cas de voies de desserte interne à une opération sur une même unité foncière, les normes dimensionnelles minimales à respecter sont de 6m pour une voie à double sens et de 3,50m pour une voie en sens unique.

Concernant les voies (publiques ou privées) en impasse, celles-ci doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour à leur extrémité, et ainsi permettre la sortie des véhicules en marche avant sur le domaine public.

Article A.16 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécutions dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies d'accès particulier doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres et être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour, et permettre leur sortie en marche avant sur le domaine public.

3.2 - Desserte par les réseaux *(articles R151-49 et R151-50)*

Article A.17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable. Celui-ci doit être conforme au règlement de service d'eau potable.

Les pompages sont interdits dans le périmètre des captages de la commune (voir Carte des Servitudes en annexe).

Article A.18 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement :

Assainissement des eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement, s'il existe à proximité du projet, est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé sous conditions. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur, et notamment satisfaire aux dispositions:

- de l'arrêté du 7 Septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 Mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement autonome recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2kg/jour de DBO5,
- de l'arrêté du 21 Juillet 2015, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement autonome recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2kg/jour de DBO5,

Toute évacuation directe d'eaux usées (eaux vannes, eaux ménagères) dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, puits, puisards...) est strictement interdit.

Assainissement des eaux pluviales

Toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux pluviales doit être soit raccordée au réseau d'eaux pluviales s'il existe via un regard spécifique au droit de l'unité foncière de la construction (en limite de propriété), soit par rétention et infiltration à la parcelle suivant la capacité des sols à infiltrer.

D'autres dispositifs de déversement des eaux pluviales pourront éventuellement être admis par l'autorité compétente, sous réserve d'une étude technique justificative et de l'autorisation préalable du gestionnaire du ou des milieux naturels concernés.

En l'absence de réseau public de collecte d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir l'évacuation des eaux pluviales. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Article A.19 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux de distribution en gaz-électricité

Non règlementé.

Article A.20 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux de communication numérique :

Non règlementé.

Article A.21 - Collecte des déchets :

Non règlementé.

Article A.22 - Obligations en matière de défense incendie :

Les équipements nécessaires à la protection contre les risques d'incendie pourront se voir demandés par les services de secours.

TITRE V
-
**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE 12 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Caractère et vocation de la zone :

Les zones N correspondent aux secteurs de la commune qu'il convient :

- Soit de protéger en raison de leur intérêt écologique, esthétique, historique ou forestier et de préserver ou d'aménager en espaces verts accessibles au public,
- Soit de traiter en espace de protection paysagère, au droit des franges urbaines ou des infrastructures existantes ou projetées,
- Soit encore de protéger au titre de la mise en valeur des sols, de leur potentiel hydrologique (cours d'eau, mares et "zones humides") et du développement de la biodiversité (faunistique et floristique).

La zone N comporte deux sous-secteurs :

- **Nv** pour la trame verte urbaine,
- **Ne** pour les zones naturelles d'intérêt écologique.

SECTION 1

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

(articles R151-30 à R151-36)

Article N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdits :

- les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article N.2
- les dépôts de toute nature (*ferrailles, matériaux, déchets, récupération de voitures, etc...*),
- la destruction des mares identifiées au plan de zonage (par comblement, remblaiement ou drainage) ou la modification de leur alimentation en eau,
- tous ouvrages pouvant porter atteinte aux "zones humides" identifiées, à leur qualité hydraulique et biologique, et à leur alimentation en eau (voir article N.2 suivant)
- tous autres usages des sols que ceux directement liés à l'activité agricole, à l'exploitation forestière, et en dehors des occupations et destinations limitativement listées à l'article suivant N.2.

Article N.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- En Zone Nv (trame verte urbaine et franges urbaines)
- les aires de jeu et de loisirs, dans la mesure où la continuité de la trame verte et des espaces plantés est maintenue,
- les jardins domestiques (ouvriers, familiaux, partagés...) et leurs installations, dans la mesure où la continuité de la trame verte et des espaces plantés est maintenue,

- les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, aux transports, à l'exploitation ou la recherche d'hydrocarbures, à l'énergie ou aux télécommunications,
- les constructions d'équipements techniques nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,
- les infrastructures de déplacement (voies, pistes cyclables ou allée piétonnière), dans la mesure où elles sont plantées.
- En Zone Ne (trame verte et bleue à caractère écologique) :
 - les constructions d'équipements techniques nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve de leur bonne intégration dans le paysage et de leur bonne desserte routière,
 - les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie ou aux télécommunications,
 - les équipements légers strictement liés à la sécurité, la gestion et à la valorisation du milieu naturel pour le public,
 - les infrastructures de circulation (routes, chemins d'exploitation, pistes cyclables ou chemins de randonnée...)
 - les aménagements de berges et de zones vertes propices à constituer des réservoirs ou des corridors de biodiversité selon les préconisations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), sous réserve d'expertise et de validation par un comité de surveillance scientifique et de la Police de l'Eau.

Limitations à certains usages et affectations des sols à prendre en compte :

- Le secteur N est traversé par des canalisations gaz haute pression qui imposent des zones de restriction à tout projet d'aménagement, de plantation et/ou de transformation des sols (voir annexe au présent règlement - servitude de type I3 - et plan des servitudes en annexe au PLU)
- Le secteur N est partiellement touché par le périmètre d'inconstructibilité autour des bassins de la Sucrerie.
- En outre le secteur N est compris pour partie dans certaines enveloppes d'alerte de "zones humides" potentielles (de classe 2 et 3) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation de leur caractère "humide" (selon la méthodologie de l'arrêté du 24 Juin 2008 - NOR : DEVO0813942A), tout projet d'aménagement supérieur à 1.000m² doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagement supérieurs à 10.000m² impactés) au titre de la Loi sur l'Eau. En tout état de cause, aucun projet de construction ni même d'aménagement ne doit risquer de "compromettre la fonctionnalité du corridor écologique" identifié et des "zones humides" qui lui sont liées.
- Il convient en tout état de cause de se référer à la liste et au plan des servitudes et protections environnementales joints dans les annexes du présent PLU.

Article N.3 - Mixité fonctionnelle et sociale :

Sans objet

SECTION 2 :

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

(articles R151-39 et R151-40)

Article N.4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Sans objet

Article N.5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sans objet

Article N.6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article N.7 - Emprise au sol des constructions :

Sans objet

Article N.8 - Hauteur maximale des constructions :

Sans objet

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

(articles R151-41 et R151-42)

Article N.9 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

9.1 - PRINCIPE GENERAL

L'aspect des constructions doit être en harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages ; les matériaux de construction, les couleurs et les formes doivent adoucir l'impact visuel des bâtiments.

Toute construction nouvelle ou aménagement nouveau venant s'inscrire sur le territoire communal participe en effet de la constitution d'un paysage partagé dont la qualité a été déclarée d'intérêt public par la Loi du 3 Janvier 1977 (dite loi sur l'architecture) : "*La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.*"

Les autorisations de construire ou d'aménager peuvent de ce fait se voir refusées - ou n'être accordées par l'autorité compétente que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières - si les travaux et installations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou 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 de perspectives monumentales (*cf. article R111-27 du Code de l'Urbanisme*)

9.2 - ASPECT ET VOLUMES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux, ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site et aux paysages. Les constructions doivent présenter, sur l'ensemble de leurs façades, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration.

Sont notamment interdits :

- l'emploi extérieur à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures sauf s'ils répondent à des objectifs d'excellence environnementale (bois naturel par exemple, bardage isolant d'aspect minéral, etc...) ou s'ils s'intègrent dans une composition générale d'ensemble,

Article N.10 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :

Sans objet

***2.3 - Traitement environnemental et paysager
des espaces non bâtis et abords des constructions
(article R151-43)***

Article N.11 - Obligations en matière de traitement des espaces libres et plantations :

11.1 - ESPACES BOISES CLASSES

Les secteurs figurant au plan comme «espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer» sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

11.2 - PLANTATIONS EXISTANTES

Les arbres et plantations existantes doivent être conservées.

11.3 - SUPERFICIE MINIMALE DES ESPACES VEGETALISES

Non réglementé

11.4 - PLANTATIONS

Toute plantation d'espèce cataloguées comme invasives (voir "porter-à-connaissance" de Seine-et-Marne-Environnement) est proscrite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques et des essences horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales.

Seuls les travaux et plantations visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.

Article N.12 - Obligations en matière de clôtures :

12.1 - CLOTURES SUR RUE

Article non réglementé

12.2 - CLOTURES SEPARATIVES

Les clôtures séparatives entre terrains voisins ne peuvent pas excéder 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel.

Lorsqu'elles sont composées d'un mur, elles doivent être réalisées en unité de matériaux et de couleur avec la construction. Elles doivent en tout état de cause ménager en partie basse, au ras du sol, des espaces ajourés de 0,15 x 0,15m minimum à intervalles réguliers, de façon à permettre l'écoulement des eaux et les déplacements de la petite faune.

2.4 - Stationnement
(articles R151-44 à R151-46)

Article N.13 - Obligations en matière de stationnement des véhicules :

En cas de réalisation de stationnement lié aux activités tolérées (liées à l'exploitation agricole ou forestière, ou à caractère touristique), les aires devront être réalisées en matériaux poreux de nature perméable (et si possible végétalisés).

SECTION 3 : Equipements - Réseaux

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées
(articles R151-47 et R151-48)

Article N.15 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Sans objet

Article N.16 - Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

Sans objet

3.2 - Desserte par les réseaux
(articles R151-49 et R151-50)

Article N.17 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable :

Sans objet

Article N.18 - Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement :

Sans objet

Article N.19 - Conditions de desserte par les réseaux de distribution en gaz-électricité

Sans objet

Article N.20 - Conditions de desserte par les réseaux de communication numérique :

Sans objet

Article N.21 - Collecte des déchets :

Sans objet

Article N.22 - Obligations en matière de défense incendie :

Sans objet

ANNEXES AU REGLEMENT

	page
<i>Servitudes d'utilité publique</i>	
A4 - terrains riverains de cours d'eau	3
AC1- monuments historiques	5
EL7 – réseau routier	7
I3 - équipements pour le gaz	9
I4 - équipements pour l'électricité	11
INT1- cimetière	14
4PT1 - télécommunications	15
PT2 - télécommunications	17
PT3 - télécommunications	19
T1 - voie ferrée	20

Nota important :

Les présentes annexes au règlement ne concernent que les servitudes d'utilité publique référencées au Code de l'Urbanisme.

D'autres servitudes et contraintes d'urbanisme de droit public sont applicables au territoire communal. Elles sont détaillées dans un fascicule spécifique en annexe au PLU. Elles concernent notamment :

- Contrainte d'isolement acoustique aux abords de certaines voies
- Contrainte de recul vis-à-vis des routes à grande circulation
- Retrait aux abords d'installations classées au titre de la protection de l'environnement
- Protection des périmètres de captage d'eau potable
- Avis préalable dans les secteurs de fouilles archéologiques
- Protection des lisières de massifs forestiers
- Zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique
- Etc, etc...

Ce même fascicule en annexe du PLU fournit des cartes détaillées des secteurs soumis à contraintes.

SERVITUDES DE TYPE A4

SERVITUDES DE PASSAGE POUR PERMETTRE LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

1-Définition

Il s'agit de servitudes de passage :

- au sens des articles L1.51-37-1 et R1.52-29 du Code rural, c'est-à-dire «permettant l'exécution des travaux, l'exploitation et l'entretien des ouvrages ainsi que le passage sur les propriétés privées des fonctionnaires et agents chargés de la surveillance des entrepreneurs ou ouvriers ainsi que des engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation des opérations».

- et instaurées dans le cadre de la gestion des eaux, domaniales ou non, pour permettre «l'exécution et l'exploitation de tous travaux, actions, ouvrages ou installations présentant un caractère d'intérêt général ou d'urgence» et visant les compétences mentionnées à l'article L2.11-7(l) alinéas 1 à 12 du Code de l'environnement.

2 -Bénéficiaires et gestionnaires

Catégories de	Bénéficiaires	Gestionnaires
Servitudes de passage au titre de l'article L2.11-7(l) du Code de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> - les collectivités territoriales, - leurs groupements, - les syndicats mixtes créés en application de l'article L5.721-2 du Code général des collectivités locales, - l'établissement public Voies navigables de France (VNF), - l'État. 	
Servitudes de libre passage des engins d'entretien dans le lit ou sur les berges des cours d'eau non domaniaux au titre de l'article L211-7 du Code de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> - les riverains, propriétaire du lit et des berges, - le Préfet. 	- le Préfet.

3 - Logique d'établissement

3.1- Les générateurs

a) S'agissant des servitudes fondées sur l'article L.211-7(l) du Code de l'environnement

Travaux, ouvrages, installations, cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau, y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal, à ce lac ou à ce plan d'eau.

b) S'agissant des anciennes servitudes fondées sur le décret n°59-96 :

Cours d'eau ou section de cours d'eau non domanial dont la liste est fixée par l'arrêté préfectoral instaurant ou modifiant la servitude.

3.2- Les assiettes

a) S'agissant des servitudes fondées sur l'article L.211-7 du Code de l'environnement :

Une largeur maximale de 6 mètres (art R.1.52-29 du Code rural).

Pour les cours d'eau, cette distance est mesurée par rapport à la rive.

Lorsque la configuration des lieux ou la présence d'un obstacle fixe l'exigent pour permettre le passage des engins mécaniques, cette largeur peut être étendue dans la limite de 6 mètres comptés à partir de cet obstacle.

b) S'agissant des anciennes servitudes fondées sur le décret n° 59-96 :

- le lit du cours d'eau

- ainsi que ses berges, soit une bande de terrain :

- d'une largeur maximale de 4 mètres, pouvant être portée à 6 mètres par arrêté modificatif sur la base des nouveaux textes de référence (art R.1.52-29 du Code rural),
- mesurée à partir de la rive du cours d'eau ou à partir d'un éventuel obstacle fixe au passage des engins mécaniques, en respectant autant que possible les arbres et plantations existants,
- délimitée éventuellement par une liste de parcelles.

SERVITUDES DE TYPE AC1

MESURES DE CLASSEMENT ET D'INSCRIPTION D'IMMEUBLES AU TITRE DES MONUMENTS HISTORIQUES PERIMETRES DE PROTECTION AUTOUR DES MONUMENTS HISTORIQUES CLASSES OU INSCRITS

1 - Définition

Classement au titre des monuments historiques : ces servitudes concernent les immeubles ou les parties d'immeubles dont la conservation présente du point de vue de l'histoire ou de l'art un intérêt public. Les propriétaires d'immeubles classés ne peuvent effectuer de travaux de restauration, de réparation ou de modification sans autorisation préalable du préfet de région ou du ministre chargé de la culture.

Inscription au titre des monuments historiques : Ces servitudes concernent les immeubles ou parties d'immeuble qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation. Les propriétaires d'immeubles inscrits ne peuvent procéder à aucune modification sans déclaration préalable; aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée sans accord préalable du préfet de région.

Immeubles adossés aux immeubles classés¹ et immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits² :

1. Tout immeuble en contact avec un immeuble classé, en élévation, au sol ou en sous-sol est considéré comme immeuble adossé. Toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement classé est considérée comme immeuble adossé.

2. Est considéré comme étant situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit , tout autre immeuble, nu ou bâti, visible du premier ou visible en même temps que lui est situé dans un périmètre déterminé par une distance de 500m du monument.

Ce périmètre de 500m peut être modifié ou adapté : (* C'est le cas sur la commune de Nangis)

- **Le périmètre de protection adapté (PPA)** : lorsqu'un immeuble non protégé fait l'objet d'une procédure d'inscription de classement, ou d'instance de classement, l'architecte des bâtiments de France (ABF) peut proposer un périmètre de protection adapté en fonction de la nature de l'immeuble et de son environnement.
- **Le périmètre de protection modifié (PPM)** : le périmètre institué autour d'un monument historique peut être modifié sur proposition de l'ABF.

Lorsqu'un immeuble est adossé à un immeuble classé ou situé dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans autorisation préalable.

2 - Bénéficiaires et gestionnaires

Catégories de servitudes	Bénéficiaires	Gestionnaires	Instances consultées
Mesures de classement et d'inscription	<ul style="list-style-type: none"> - Ministère chargé de la culture, - Préfet de région, - Propriétaire des immeubles classés ou inscrits. 	<ul style="list-style-type: none"> - Conservation régionale des monuments historiques, - Service régional de l'archéologie, - Service territorial de l'architecture et du patrimoine(STAP). 	<ul style="list-style-type: none"> Commission nationale des monuments historiques Commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS)
Périmètres de protection	<ul style="list-style-type: none"> - Ministère chargé de la culture, - Préfet du département, - Commune. 	<ul style="list-style-type: none"> - Service territorial de l'architecture et du patrimoine(STAP). - Commune. 	<ul style="list-style-type: none"> Commission régionale du patrimoine et des sites (CRPS)

3 - Logique d'établissement

3.1- Les générateurs

- Pour les périmètres de protection : le monument ou la partie de monument classé ou inscrit ou classé et inscrit.
- Soit : Vieille porte de ferme en face de l'église de Nangis en tant que monument inscrit à l'Inventaire
- Soit : Eglise Saint-Martin et Saint-Magne en tant que monument classé

3.2 - Les assiettes

- Tout ou partie d'un immeuble,
- Un ou des périmètres définis autour du monument :
 - soit le rayon de 500 mètres fixé par la loi,
 - soit un périmètre étendu au-delà des 500 mètres ou au contraire réduit (*bâtiments industriels, édicules ruraux...*), ou encore spécifique (*cône de vue, perspective monumentale...*),
 - soit un périmètre limité à des secteurs géographiques les plus sensibles ou étendu à des éléments de paysage situés au-delà de 500 mètres mais entretenant avec le monument une relation forte (*perspective d'une voie, paysage écrin...*).

- Nota : Dans le cas de Nangis, un Périmètre de Protection Modifié (PPM) a été mis en place - Voir plan annexé aux documents graphiques : Plan des servitudes.

SERVITUDES DE TYPE EL7

SERVITUDES D'ALIGNEMENT DES VOIES PUBLIQUES

1- Définition

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un arrêté d'alignement individuel. Il constitue, pour l'autorité en charge de la voirie concernée un moyen de protection contre les empiétements des propriétés riveraines.

Les servitudes d'utilité publique sont issues du plan d'alignement. Celui-ci permet de modifier l'assiette des voies publiques par déplacement des limites préexistantes et constitue de ce fait un moyen juridique d'élargissement et de modernisation des voies publiques.

L'alignement individuel ne peut quant à lui, que reconnaître la limite du domaine public routier par rapport aux propriétés riveraines. Les arrêtés d'alignement, qui sont des actes purement déclaratifs et non créateurs de droits, sont délivrés conformément au plan d'alignement s'il en existe un, ou dans le cas contraire à la limite de fait de la voie.

Le plan d'alignement entraîne des conséquences différentes selon que les propriétés sont bâties ou non :

Pour les terrains non bâtis, le plan attribue, dès sa publication, la propriété à la collectivité propriétaire de la voie. Les parcelles de terrains non bâtis sont ainsi immédiatement classées dans le domaine public de la collectivité propriétaire de la voie. Lors du transfert de propriété l'indemnité est à défaut d'accord amiable, fixée et payée comme en matière d'expropriation.

Pour les terrains bâtis, le sol des propriétés bâties sera attribué dès la destruction du bâtiment.

Elles sont en outre frappées d'une servitude de reculement qui suppose pour le propriétaire :

- l'interdiction de procéder, sur la partie frappée d'alignement à l'édification de toute construction nouvelle (servitude non aedificandi). Toutefois, des règles particulières relatives aux saillies, c'est-à-dire certaines parties décoratives ou utilitaires de l'immeuble riverain de la voie publique, sont prévues dans des arrêtés portant règlement de voirie pris par le préfet, le président du conseil départemental ou le maire, selon qu'il s'agit d'une route nationale, d'une route départementale ou d'une voie communale. Ces arrêtés fixent les dimensions maximales des saillies autorisées.
- l'interdiction d'effectuer tout travail confortatif sur les bâtiments frappés d'alignement (servitude non confortandi). Cette interdiction ne s'applique pas s'il s'agit d'un immeuble classé parmi les monuments historiques.

Les propriétaires riverains des voies du domaine public routier ont une priorité pour l'acquisition des parcelles situées au droit de leur propriété et déclassées par suite d'un changement de tracé de ces voies, de l'ouverture d'une voie nouvelle ou d'une modification de l'alignement. Le prix de cession est estimé à défaut d'accord amiable comme en matière d'expropriation.

2 - Bénéficiaires et gestionnaires

Bénéficiaires - Gestionnaires
Cas général : État -Départements - Communes Cas de NANGIS : Département de Seine-et-Marne / Commune de Nangis

3 - Logique d'établissement

3.1 - Les générateurs

Les voies publiques concernées :

Voies départementales : RD 619, RD 419, RD 408, RD 56

Voies communales (anciennes départementales) :

- Rue Aristide Briand
- Rue du Général Leclerc
- Rue Noas-Daumesnil
- Route de Fontainebleau
- Avenue du Maréchal Delattre de Tassigny
- Rue des Ecoles
- Avenue des Effervettes

3.2 - Les assiettes

Les parcelles identifiées dans le plan d'alignement joint au présent PLU

SERVITUDE DE TYPE I3

SERVITUDES RELATIVES AU TRANSPORT DE GAZ NATUREL

1 - Définition

Il s'agit des servitudes énumérées à l'article 35 modifié de la loi du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz, ainsi qu'à l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie, et plus particulièrement :

- de la servitude d'abattage d'arbres dont le titulaire d'une autorisation de transport de gaz naturel peut faire usage lors de la pose de canalisations ,
- de la servitude de passage permettant d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

Ces servitudes s'entendent sans dépossession de propriété : le propriétaire conserve le droit de démolir, réparer, surélever, de clore ou de bâtir, sous réserve de prévenir le concessionnaire un mois avant de démarrer les travaux.

2 - Bénéficiaires et gestionnaires

Bénéficiaires	Gestionnaires
GRT Gaz - Région Val-de-Seine 26 Rue de Calais - 75 436 PARIS CEDEX 09 Tél : 01.40.23.36.36	- les bénéficiaires, - le MEDDTD - Direction générale de l'énergie et du climat (DGEC), - Direction régionale de l'environnement

3 - Les canalisations de transport gaz sur la commune de Nangis

La commune de NANGIS est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR: IND10608092A) du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz.

Le tracé est donné sur la carte jointe en annexe. Pour toute information complémentaire et notamment obtenir une carte des tracés avec une échelle plus fine, il convient de se rapprocher directement de l'exploitant dont les coordonnées sont indiquées ci-dessus.

Les renseignements mentionnés sur la carte en question ne sauraient engager les organismes ayant contribué à son élaboration. Il s'agit d'un document informatif. La position mentionnée ne permet pas la localisation précise sur le terrain de certaines catégories de canalisations. Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport, il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994 ou de tout autre texte pouvant s'y substituer. De manière générale, les personnes souhaitant des informations plus précises sur les réseaux de canalisations sous pression sont invitées à se rapprocher de leurs exploitants respectifs.

3.1 - Les générateurs et les zones de restriction

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). Ces contraintes s'apprécient au regard des informations figurant dans le tableau ci-après et qui sont issues des distances génériques disponibles pour le gaz:

Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz :

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP, susceptibles de recevoir plus de 100 personnes, existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 750 et PMS 67,7 bar	Sm	330m	405m
DN 80 et PMS 67,7 bar	Sm	15m	15m
DN 100 et PMS 51 bar	Sm	25m	25m

Les distances indiquées s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée. En gras : Les distances indiquées sont à considérer avec précaution car prises, de façon majorante, pour une PMS de 67,7 bar.

Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation :

La première distance délimite la zone dans laquelle toutes constructions ou extensions d'IGH et ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites sans qu'il ne soit possible de revenir dessus.

La zone intermédiaire nécessite que l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes...).

En outre, la mise en œuvre de mesure compensatoire de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton...) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIRE devra être consultée a minima lors de la procédure de demande de permis de construire.

Zone justifiant vigilance et information :

La distance la plus grande définit la zone dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

En outre, cette zone doit servir de référence pour l'élaboration du plan communal de sauvegarde (PCS) et, le cas échéant, du document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM).

D'une manière générale et afin d'anticiper toutes difficultés, il convient d'avertir le plus en amont possible le transporteur de tout projet situé dans les zones figurant dans le tableau ci-dessus.

SERVITUDE DE TYPE I4

SERVITUDE RELATIVE AU TRANSPORT D'ENERGIE ELECTRIQUE

Définition

a) **Les servitudes prévues aux alinéas 1°2, °3, °et 4t °de l'article12** concernant toutes les distributions d'énergie électrique :

- servitude d'ancrage permettant d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, soit sur les toits et terrasses des bâtiments,

- servitude de surplomb permettant de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés privées,

- servitude de passage ou d'appui permettant d'établir à demeure des canalisations souterraines, ou des supports pour conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes,

- servitude d'élagage et d'abattage d'arbres permettant de couper les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages.

Il s'agit de servitudes n'entraînant aucune dépossession du propriétaire qui conserve le droit de démolir, réparer, surélever, de clore ou de bâtir, sous réserve de prévenir le concessionnaire un mois avant de démarrer les travaux.

b) **Les périmètres instaurés en application de l'article 12bis de part et d'autre d'une ligne électrique aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts** et à l'intérieur desquels :

- Sont interdits :

- des bâtiments à usage d'habitation,
- des aires d'accueil des gens du voyage,
- certaines catégories d'établissements recevant du public : structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées, hôtels et structures d'hébergement, établissements d'enseignement, colonies de vacances, établissements sanitaires, , établissements pénitentiaires, établissements de plein air.

- Peuvent être interdits ou soumis à prescriptions :

- d'autres catégories d'établissements recevant du public,
 - des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et fabriquant, utilisant ou stockant des substances comburantes, explosibles, inflammables ou combustibles,
- Sans toutefois qu'il puisse être fait obstacle à des travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension de l'existant sous réserve néanmoins de ne pas augmenter la capacité d'accueil d'habitants dans le périmètre des servitudes.

2 - Bénéficiaires et gestionnaires

Bénéficiaires	Gestionnaires
<p>a) Concernant les servitudes instaurées en application de l'article 12 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les concessionnaires ou titulaires d'une autorisation de transport d'énergie électrique. <p>b) Concernant les servitudes instaurées en application de l'article 12bis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'Etat, - les communes, - les exploitants. 	<p>a) Concernant les servitudes instaurées en application de l'article 12 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les bénéficiaires, - le Ministère de l'écologie, du développement durable, - Direction générale de l'énergie et du climat (DGEC), - Direction régionale de l'environnement <p>b) Concernant les servitudes instaurées en application de l'article 12bis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Direction régionale de l'environnement

Dans le cas de Nangis, le gestionnaire est :

RTE - Réseau de Transport Electricité - Transport Electricité Normandie-Paris - Groupe d'exploitation Transport Est - 66 Avenue Anatole France - 94 781 VITRY-SUR-SEINE

3 - Logique d'établissement

3.1- Les générateurs

a) Les générateurs des servitudes prévues à l'article 12 sont l'ensemble des installations de distribution d'énergie électrique, notamment :

- les conducteurs aériens d'électricité,
- les canalisations souterraines de transport d'électricité,
- les supports de conducteurs aériens,
- des ouvrages, tels que les postes de transformation, etc...

b) Les générateur des servitudes instaurées en application de l'article 12bis sont :

- des lignes électriques aérienne de tension supérieure ou égale à 130 kilovolts.

Dans le cas de Nangis, le générateur est :

- Poste de transformation 63.000 volts de Nangis (situé au bord de la voie ferrée au Nord-Ouest de la commune)
- Ligne à deux circuits 63.000 volts Nangis-Oseraie

3.2 - Les assiettes

a) Concernant les servitudes instaurées en application de l'article 12 :

Assiette de la servitude prévue à l'alinéa 1°:

- Murs ou façades donnant sur une voie publique,
- Toits et terrasses de bâtiments accessibles de l'extérieur.

Assiette de la servitude prévue aux alinéa 2 et °4t°:

- Le tracé de la ligne électrique

Assiette de la servitude prévue à l'alinéa 3°:

- Le tracé de la canalisation souterraine,
- L'emprise du support du conducteur aérien.

b) Concernant les servitudes instaurées en application de l'article 12bis :

L'assiette est constituée par un périmètre incluant au maximum :

- **des cercles** dont le centre est constitué par l'axe vertical des supports de la ligne et dont le rayon est égal à : 30 mètres (40 mètres pour des lignes de tension \geq 350kV), ou à la hauteur des supports si celle-ci est supérieure.
- **une bande délimitée par la projection verticale au sol des câbles** de la ligne électrique lorsqu'ils sont au repos,
- **des bandes** d'une largeur de 10 mètres, portée à 15 mètres pour des lignes de tension \geq 350 kV, **de part et d'autre du couloir prévu au 2°**

SERVITUDES DE TYPE INT1

SERVITUDES RELATIVES A LA PROTECTION DES CIMETIERES

1- Définition

Les servitudes instituées par l'article L2.223-5 du code général des collectivités territoriales au voisinage des cimetières s'étendent dans un rayon de 100 mètres autour des nouveaux cimetières transférés hors des communes.

Dans ce rayon :

- Nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits;
- Les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés ni augmentés sans autorisation;
- Les puits peuvent, après visite contradictoire d'experts, être comblés par arrêté du préfet à la demande du maire.

Cette servitude n'a pas pour effet de rendre les terrains compris dans ce rayon inconstructibles mais seulement d'imposer l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par le maire en application de l'article R4.25-13 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R4.25-13, lorsque le projet porte sur une construction située à moins de 100 mètres d'un cimetière transféré, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L2.223-5 du code général des collectivités territoriales dès lorsque la décision a fait l'objet d'un accord du maires, si celui-ci n'est pas l'autorité compétente pour délivrer le permis.

2 - Bénéficiaire et gestionnaire

Bénéficiaire	Gestionnaire
La commune	Le préfet - Le maire

3 - Logique d'établissement

3.1 - Les générateurs

Les cimetières nouveaux transférés hors des communes.

Il faut entendre par "nouveaux cimetières transférés hors des communes» :

- Les cimetières transférés hors des parties agglomérées des communes rurales ou urbaines;
- Les cimetières existants non transférés respectant les distances requises par rapport aux habitations et aux puits.

En revanche, la règle ne s'applique pas aux cimetières situés en agglomération qui n'auraient pas été transférés en application du décret du 23 prairial an XI relatif au lieu d'inhumation.

3.2 - Les assiettes

Rayon de 100 mètres à partir de la limite des cimetières.

SERVITUDES DE TYPE PT1

SERVITUDES DE PROTECTION DES CENTRES DE RECEPTION RADIOELECTRIQUES CONTRE LES PERTURBATIONS ELECTROMAGNETIQUES

1- Définition.

Afin d'assurer le bon fonctionnement des réseaux, des servitudes sont instituées en application des articles L.57 à L.62-1 du code des postes et des communications électroniques afin de protéger les centres radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques pouvant résulter du fonctionnement de certains équipements, notamment électriques.

Il convient de distinguer deux régimes :

- Les servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques concernant la défense nationale ou la sécurité publique (articles L.57 à L.62 du code des postes et télécommunications électroniques);
- Les servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques appartenant à des opérateurs privés (article L.62-1 du code des postes et des communications électroniques). Cependant, en l'absence de décret d'application de l'article L.62-1 du code des postes et des communications électroniques, les exploitants des réseaux de communications électroniques ouverts au public ne peuvent bénéficier de servitudes radioélectriques à ce jour.

La servitude a pour conséquence :

- l'obligation de faire cesser les perturbations électromagnétiques : Tout propriétaire ou usager d'une installation électrique produisant ou propageant des perturbations gênant l'exploitation d'un centre de réception est tenu de se conformer aux dispositions qui lui seront indiquées par le ministre en charge de l'exploitation et du contrôle du centre en vue de faire cesser le trouble;
- l'interdiction faite, **dans les zones de protection radioélectrique**, aux propriétaires ou usagers d'installations électriques de produire ou de propager des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radioélectriques reçues par le centre et présentant pour les appareils du centre un degré de gravité supérieur à la valeur compatible avec son exploitation;
- l'interdiction, **dans les zones de garde radioélectrique**, de mettre en service du matériel électrique susceptible de perturber les réceptions radioélectriques ou d'y apporter des modifications sans l'autorisation du ministre en charge de l'exploitation du centre.

2 - Bénéficiaire et gestionnaire

France-Télécom - Unité de Pilotage Réseau Ile-de-France 110 Rue Edouard Vaillant - 94 815 VILLEJUIF CEDEX Tél : 01.49.87.81.09
--

3 - Logique d'établissement.

3.1- Les générateurs.

Le générateur est le centre de réception radioélectrique : **Station hertzienne de Nangis ("la Sablière")**

Les centres de réception radioélectrique exploités par les différents départements ministériels ou se trouvant sous la tutelle de l'un d'eux sont classés en trois catégories d'après leur importance, la nature du service qu'ils assurent et leur situation géographique.

La limite du centre radioélectrique est constituée par le contour du polygone de surface minimum englobant toutes les installations techniques existantes ou projetées.

La superficie d'un centre ne peut toutefois excéder une certaine surface. La distance entre deux points quelconques du contour représentant la limite du centre ne doit pas excéder :

- 2000 mètres pour un centre de 1^{re} catégorie;
- 1000 mètres pour un centre de 2^e catégorie;
- 100 mètres pour un centre de 3^e catégorie.

Dans le cas contraire, l'ensemble des installations techniques doit être fractionné en plusieurs îlots dont les limites répondent à ces conditions. Les zones de servitudes sont alors déterminées à partir de la limite de chacun de ces îlots.

3.2- Les assiettes.

L'assiette comprend la zone de protection radioélectrique instituée aux abords du centre de réception radioélectrique. De plus, pour les centres de 1^{ère} et 2^{ème} catégorie, il est institué à l'intérieur de la zone de protection, une zone de garde radioélectrique.

La **distance maximale** séparant la limite d'un centre radioélectrique et le périmètre des zones de servitudes ne peut excéder :

Pour des zones de protection radioélectrique :

- 200m pour un centre de 3^{ème} catégorie
- 1500m pour un centre de 2^{ème} catégorie
- 3000m pour un centre de 1^{ère} catégorie

Pour les zones de garde radioélectrique :

- 500m pour un centre de 2^{ème} catégorie
- 1000m pour un centre de 1^{ère} catégorie

SERVITUDES DE TYPE PT2

SERVITUDES DE PROTECTION DES CENTRES RADIO-ELECTRIQUES D'ÉMISSION ET DE RÉCEPTION CONTRE LES OBSTACLES

1- Définition

Afin d'assurer le bon fonctionnement des réseaux, des servitudes sont instituées en application des **articles L.54 à L.56-1 du code des postes et des communications électroniques afin de protéger les centres radioélectriques contre les obstacles physiques susceptibles de gêner la propagation des ondes.**

Il convient de distinguer deux régimes :

- **Les servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques concernant la défense nationale ou la sécurité publique** (articles L.54 à L.56 du code des postes et télécommunications électroniques);
- **Les servitudes instituées au bénéfice des centres radioélectriques appartenant à des opérateurs privés** (article L.56-1 du code des postes et des communications électroniques). Cependant, en l'absence de décret d'application de l'article L.62-1 du code des postes et des communications électroniques, les exploitants des réseaux de communications électroniques ouverts au public ne peuvent bénéficier de servitudes radioélectriques à ce jour.

Un plan d'établissement des servitudes approuvé par décret fixe les zones qui sont soumises à servitudes.

Quatre types de zone peuvent être créés :

- **des zones primaires de dégagement et/ou zones secondaires de dégagement** autour de chaque station émettrice ou réceptrice d'ondes radioélectriques utilisant des aériens directifs, ainsi qu'autour des laboratoires et centres de recherches radioélectriques
- **des zones spéciales de dégagement** entre deux centres assurant une liaison radioélectrique par ondes de fréquence supérieure à 30 mégahertz (c'est-à-dire de longueur d'onde inférieure à 10 mètres);
- **des secteurs de dégagement** autour des stations de radiopérage ou de radionavigation d'émission ou de réception.

La servitude a pour conséquence :

- l'obligation, dans toutes ces zones, pour les propriétaires de procéder si nécessaire à la suppression ou la modification de bâtiments constituant des immeubles par nature en application des articles 518 et 519 du code civil. A défaut d'accord amiable, l'administration pourra procéder à l'expropriation de ces immeubles;
- l'interdiction, dans toutes ces zones, de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède les cotes fixées par le décret de servitudes sans autorisation du ministre qui exploite ou contrôle le centre;
- l'interdiction, dans la zone primaire de dégagement :
 - d'une station de sécurité aéronautique ou d'un centre radiogoniométrique, de créer ou de conserver tout ouvrage métallique fixe ou mobile, des étendues d'eau ou de liquides de toute nature pouvant perturber le fonctionnement de cette installation ou de cette station;
 - d'une station de sécurité aéronautique, de créer ou de conserver des excavations artificielles pouvant perturber le fonctionnement de cette station.
- l'interdiction, dans la zone spéciale de dégagement, de créer des constructions ou des obstacles situés au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission et de réception, sans cependant que la limitation de hauteur imposée à une construction puisse être inférieure à 25 mètres.

2 - Bénéficiaire et gestionnaire

Direction de la Navigation Aérienne - Service Spécial
82 Rue des Pyrénées - 75 020 PARIS

3 - Logique d'établissement

3.1 - Les générateurs

Le centre radioélectrique d'émission et de réception.

La limite du centre radioélectrique est constituée par le contour du polygone de surface minimum englobant tous les éléments rayonnants ou collecteurs existants ou projetés. La superficie d'un centre ne peut toutefois excéder une certaine surface. La distance entre deux points quelconques du contour représentant la limite du centre ne doit pas excéder 2000 mètres. Dans le cas contraire, l'ensemble des éléments rayonnants ou collecteurs doit être fractionné en plusieurs îlots dont les limites particulières répondent à cette condition. Les zones de servitudes sont alors déterminées à partir de la limite de chacun de ces îlots.

3.2 - Les assiettes

L'assiette comprend les zones primaires de dégagement, les zones secondaires de dégagement, les zones spéciales de dégagement et les secteurs de dégagement.

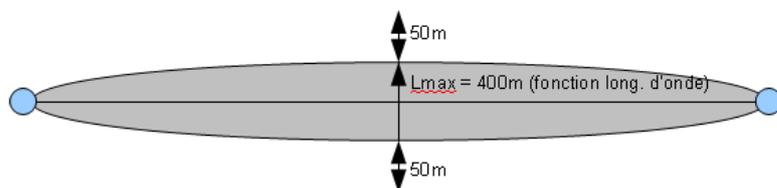
Distance maximale séparant la limite d'un centre radioélectrique et le périmètre des zones de servitudes :

Cette distance ne peut excéder :

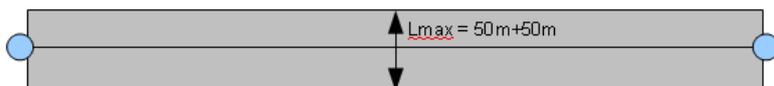
- 2 000 mètres dans le cas d'une zone secondaire de dégagement;
- 400 mètres dans le cas d'une zone primaire de dégagement entourant une installation de sécurité aéronautique ou un centre radiogoniométrique;
- 200 mètres dans le cas d'une zone primaire de dégagement entourant un centre autre que ceux précités;
- 5 000 mètres dans le cas d'un secteur de dégagement.

Largeur maximale d'une zone spéciale de dégagement protégeant une liaison radioélectrique :

Cette largeur entre deux points fixes comptée perpendiculairement à l'axe du trajet des ondes radioélectriques ne peut excéder 50 mètres de part et d'autre de l'ellipsoïde du faisceau hertzien.



En pratique, on assimile le faisceau à une bande et l'assiette ne dépassera pas 50 m de part et d'autre de l'axe :



Largeur maximale d'un secteur de dégagement protégeant une station de radiorepérage ou de radionavigation :

Cette largeur ne peut excéder la largeur du secteur angulaire exploré par la station, augmenté, s'il y a lieu, d'une marge de sécurité d'un degré au plus au-delà des deux limites de ce secteur.

SERVITUDES DE TYPE PT3

SERVITUDES ATTACHEES AUX RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

1 - Définition

Servitudes sur les propriétés privées instituées au bénéfice des exploitants de réseaux de télécommunication (communication électronique) ouverts au public en vue de permettre l'installation et l'exploitation des équipements du réseau, y compris les équipements des réseaux à très haut débit fixes et mobiles :

- Sur et dans les parties des immeubles collectifs et des lotissements affectées à un usage commun, y compris celles pouvant accueillir des installations ou équipements radioélectriques;
- Sur le sol et dans le sous-sol des propriétés non bâties, y compris celles pouvant accueillir des installations ou équipements radioélectriques;
- Au-dessus des propriétés privées dans la mesure où l'exploitant se borne à utiliser l'installation d'un tiers bénéficiant de servitudes sans compromettre, le cas échéant, la mission propre de service public confiée à ce tiers.

L'installation des ouvrages du réseau de télécommunication (communication électronique) ne peut faire obstacle au droit des propriétaires ou copropriétaires de démolir, réparer, modifier ou clore leur propriété. Toutefois, les propriétaires ou copropriétaires doivent, au moins trois mois avant d'entreprendre des travaux de nature à affecter les ouvrages, prévenir le bénéficiaire de la servitude.

Les agents des opérateurs autorisés doivent être munis d'une attestation signée par le bénéficiaire de la servitude et de l'entreprise à laquelle appartient cet agent pour accéder à l'immeuble, au lotissement ou à la propriété non bâtie. Lorsque, pour l'étude, la réalisation et l'exploitation des installations, l'introduction de ces agents dans les propriétés privées est nécessaire, elle est, défaut d'accord amiable, autorisée par le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, qui s'assure que la présence des agents est nécessaire.

Le bénéficiaire de la servitude est responsable de tous les dommages qui trouvent leur origine dans les équipements du réseau. Il est tenu d'indemniser l'ensemble des préjudices directs et certains causés tant par les travaux d'installation et d'entretien que par l'existence ou le fonctionnement des ouvrages. A défaut d'accord amiable, l'indemnité est fixée par la juridiction de l'expropriation saisie par la partie la plus diligente.

2 - Bénéficiaire et gestionnaire.

France Télécom - Orange - Unité de Pilotage réseau Ile-de-France
21 Rue Navarin - 75 009 PARIS

3 - Logique d'établissement.

3.1 - Les générateurs.

Les ouvrages du réseau de télécommunication (communication électronique) : **Câble N 4414**

3.2 - Les assiettes.

Les parcelles cadastrales figurant au plan joint à l'arrêté du maire instituant la servitude.

SERVITUDES DE TYPE T1

SERVITUDES RELATIVES AUX VOIES FERREES

1- Définition

Il s'agit de servitudes concernant les propriétés riveraines des chemins de fer et instituées dans des zones définies par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer et par l'article 6 du décret du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques à savoir :

- interdiction de procéder à l'édification de toute construction, autre qu'un mur de clôture, dans une distance de deux mètres d'un chemin de fer (art 5 de la loi du 15 juillet 1845),
- interdiction de pratiquer, sans autorisation préalable, des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale d'un remblai de chemin de fer de plus de trois mètres, largeur mesurée à partir du pied du talus (art 6 de la loi du 15 juillet 1845),
- interdiction d'établir des couvertures en chaume, des meules de paille, de foin, et tout autre dépôt de matières inflammables, à une distance de moins de vingt mètres d'un chemin de fer desservi par des machines à feu, largeur mesurée à partir du pied du talus (art.7 de la loi du 15 juillet 1845),
- interdiction de déposer, sans autorisation préfectorale préalable, des pierres ou des objets non inflammables à moins de cinq mètres d'un chemin de fer (art 8 de la loi du 15 juillet 1845),
- Servitudes de visibilité au croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée (art 6 du décret-loi du 30 octobre 1935 et art. R 114-6 du code de la voirie routière), servitudes définies par un plan de dégagement établi par l'autorité gestionnaire de la voie publique et pouvant comporter, suivant le cas conformément à l'article 2 du décret) :
 - l'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal au niveau qui est fixé par le plan de dégagement précité,
 - l'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement.

2 - Bénéficiaires et gestionnaires :

Catégories de servitudes	Bénéficiaires	Gestionnaires
Servitudes instituées par la loi du 15 Juillet 1845	Réseau Ferré de France	Le Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (MEDDTL) : - Direction générale des infrastructures, des transports et de la mer (DGITM), - Direction des infrastructures terrestres (DIT). - Directions régionales de RFF-SNCF
Servitudes de visibilité	Gestionnaires de la voie publique :	- le préfet, - le département, - la commune.

3 - Logique d'établissement

3.1- Les générateurs

Selon la catégorie de servitudes, le générateur sera :

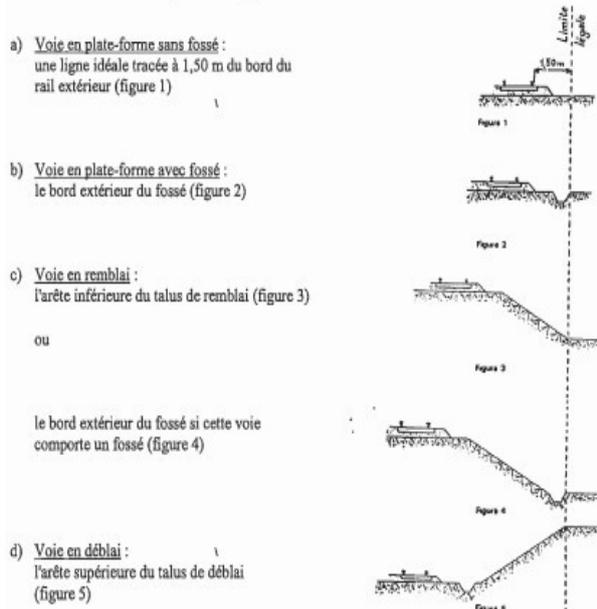
- Soit une voie de chemin de fer ou/et ses dépendances,
- Soit un croisement de voie ferrée et de route.

Sur la commune de Nangis, il s'agit de la ligne de chemin de fer Paris-Est / Mulhouse et ses lignes auxiliaires, ainsi que tous croisements avec des voies publiques en traversée :

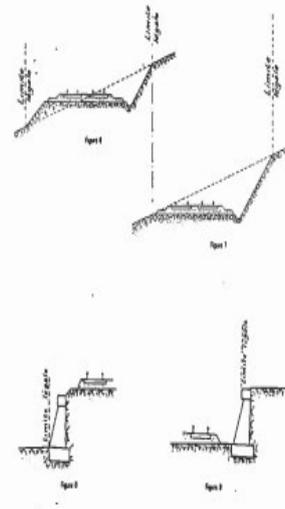
Pour les voies ferrées :

Il s'agit de la limite légale du Chemin de Fer. Elle est déterminée de la manière suivante :

Selon l'article 5 de cette loi, la limite légale du Chemin de Fer est déterminée de la manière suivante



Dans le cas d'une voie posée à flanc de coteau, la limite légale à considérer est constituée par le point extrême des déblais ou remblais effectués pour la construction de la ligne et non la limite du talus naturel (figures 6 et 7)



Pour les passages à niveaux : Les emprises routière

3.2 - Les assiettes

3.2.1 - Assiette de l'interdiction de construire :

- Une bande de deux mètres mesurés :

- soit de l'arête supérieure du déblai,
- soit de l'arête inférieure du talus du remblai,
- soit du bord extérieur des fossés du chemin,
- et, à défaut, d'une ligne tracée à un mètre cinquante centimètres à partir des rails extérieurs de la voie de fer.

3.2.2 - Assiette de la servitude relative aux excavations en pied de remblai de chemin de fer de plus de 3 mètres :

- Une zone d'une largeur égale à la hauteur verticale du remblai.

3.2.3 - Assiette de la servitude relative aux dépôts ou installations inflammables :

- Une bande de 20 mètres mesurée à partir du pied du talus de chemin de fer.

3.2.4 - Assiette de la servitude relative aux dépôts de pierres ou objets non inflammables :

- Une bande de 5 mètres de part et d'autre du chemin de fer.

Lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin et la disposition des lieux le permettront, les distances déterminées par les articles précédents pourront être diminuées par autorisations accordées après enquête.

3.2.5 - Assiette de la servitude de visibilité aux passages à niveau :

- Des parcelles ou parties de parcelles soumises à servitudes.

3.2.6 - Servitudes prévues par les lois et règlements sur la grande voie et qui concernent notamment :

Alignement :

Procédure par laquelle l'administration détermine les limites du domaine public ferroviaire. Cette obligation s'impose aux riverains de la voie ferrée proprement dite, mais encore à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que gares, cours de gares, avenues d'accès.... On peut retenir dans ce cas les parcelles propriétés de la SNCF jouxtant le générateur de la voie de chemin de fer.

Écoulement des eaux : Pas d'assiette générées.

Plantations :

- Arbres à hautes tiges :

- sans autorisation : au delà de 6m de la zone légale,
- avec autorisation préfectorale: de 2 à 6m de la zone légale,
- interdiction stricte : en deçà de 2m de la zone légale.

- Haies vives :

- sans autorisation : au delà de 2m de la zone légale,
- avec autorisation préfectorale: de 0,50 à 2m de la zone légale,
- interdiction stricte : en deçà de 0,50m de la zone légale.

a) arbres à haute tige - Aucune plantation d'arbres à haute tige ne peut être faite à moins de 6 mètres de la limite légale du Chemin de Fer. Toutefois, cette distance peut-être ramenée à 2 mètres par autorisation préfectorale.

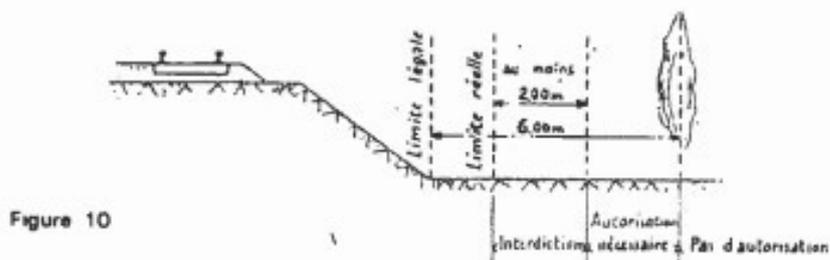


Figure 10

b) haies vives - Elles ne peuvent être plantées à l'extrême limite des propriétés riveraines : une distance de 2 mètres de la limite légale doit être observée, sauf dérogation accordée par le Préfet qui peut réduire cette distance jusqu'à 0,50 mètre.



Figure 11

3.2.7 - Servitudes spéciales pour les constructions et excavations :

Constructions :

Aucune construction autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2m de la limite légale.

4 – Constructions

Indépendamment des marges de reculement susceptibles d'être prévues dans les plans locaux d'urbanisme, aucune construction, autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2 mètres de la limite légale du Chemin de Fer.

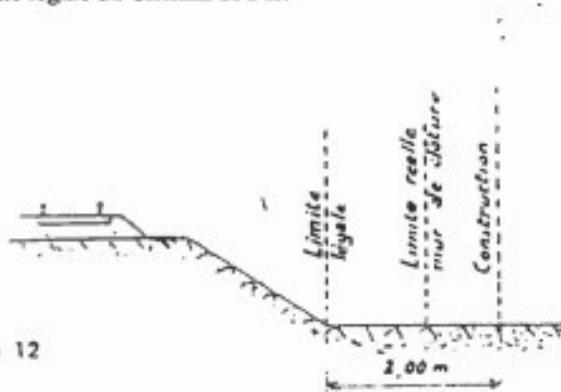


Figure 12

Il en résulte des dispositions précédentes que si les clôtures sont autorisées à la limite réelle du Chemin de Fer, les constructions doivent être établies en retrait de cette limite réelle dans le cas où celle-ci est située à moins de 2 mètres de la limite légale.

Cette servitude de reculement ne s'impose qu'aux propriétés riveraines de la voie ferrée proprement dite, qu'il s'agisse d'une voie principale ou d'une voie de garage ou encore de terrains acquis pour la pose d'une nouvelle voie.

Excavations :

Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3 m au dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai mesurée à partir du pied du talus.

5 - Excavations

Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3 mètres au-dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai mesurée à partir du pied du talus.

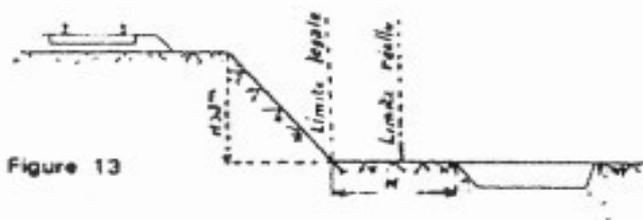


Figure 13

3.2.8 - Servitudes pour améliorer la visibilité aux abords des passages à niveaux :

Plan de dégagement soumis à enquête publique.

6 - Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Les propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée sont susceptibles d'être frappées de servitudes de visibilité en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942.

Ces servitudes peuvent comporter, suivant les cas :

- l'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau déterminé,
- l'interdiction de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations au-dessus d'un certain niveau,
- la possibilité, pour l'administration, d'opérer la résection des talus, remblai et tous obstacles naturels, de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Un plan de dégagement soumis à enquête détermine, pour chaque parcelle, la nature des servitudes imposées, lesquelles ouvrent droit à indemnité.

A défaut de plan de dégagement, la Direction Départementale de l'Équipement soumet à la SNCF, pour avis, les demandes de permis de construire intéressant une certaine zone au voisinage des passages à niveau non gardés.

Cette zone est représentée par des hachures sur le croquis ci-dessous (figure 14)

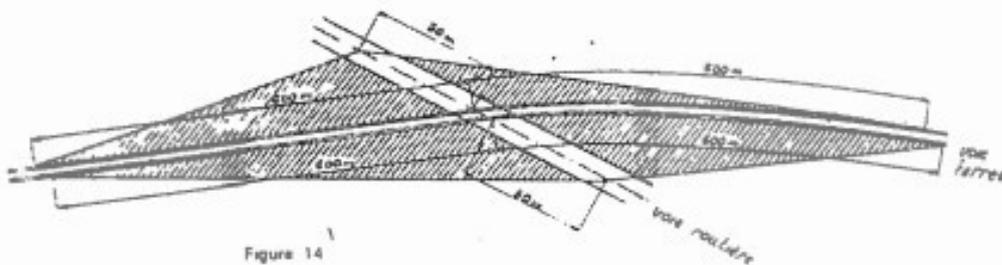


Figure 14

