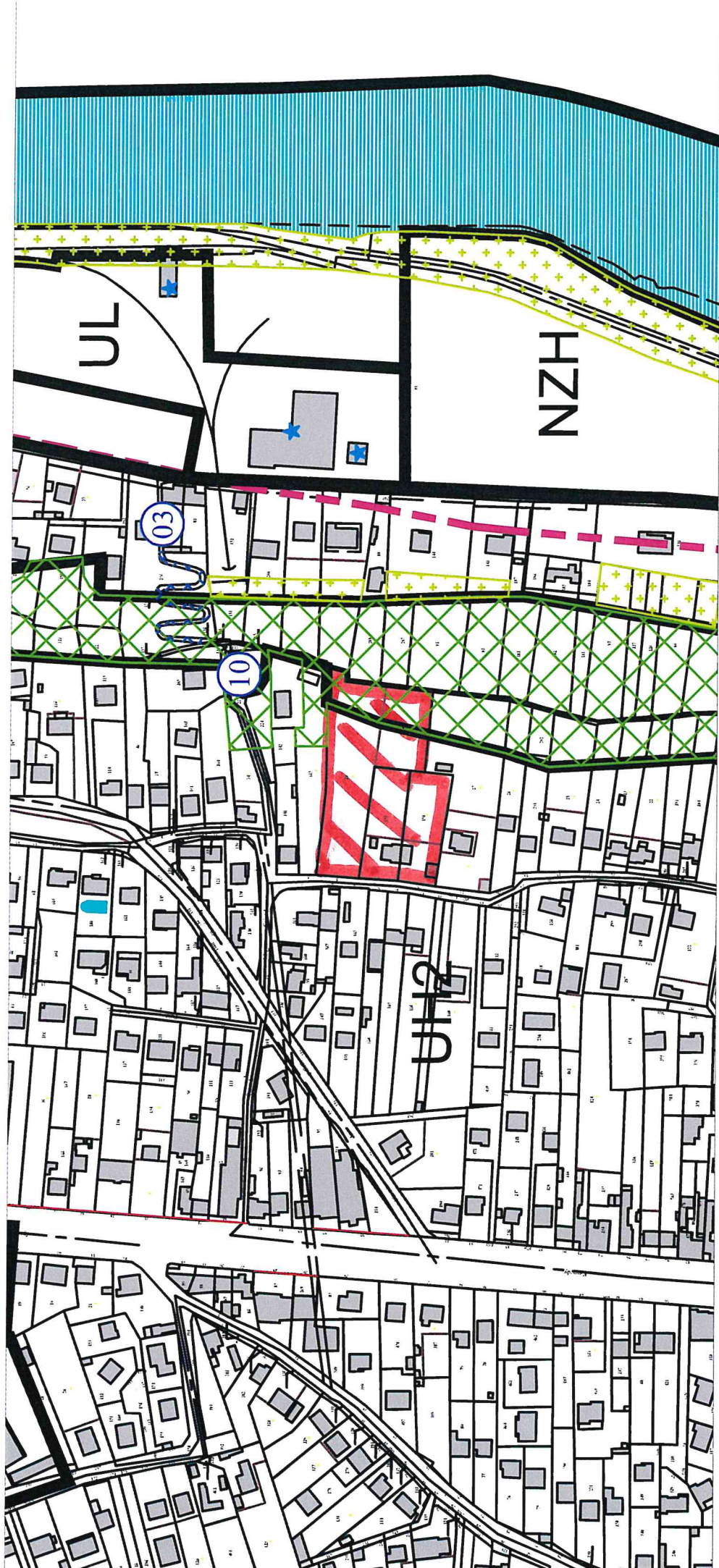


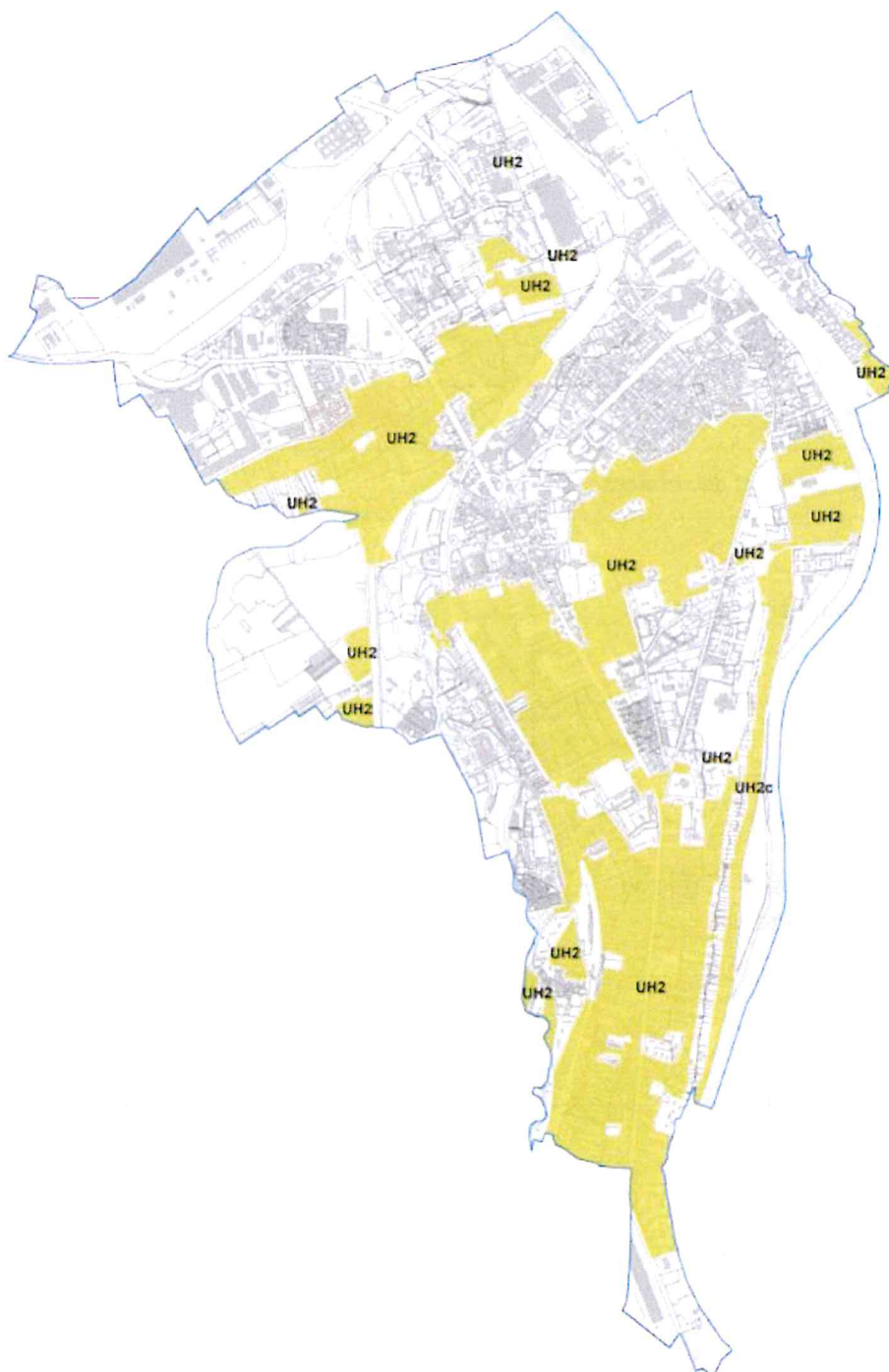
 **PLAN DE ZONAGE du FCU (29/06/2022)**
(périmètre du projet btiment = zone UH2)



ZONE UH2

La zone UH2 correspond aux secteurs d'habitat individuel, réalisés sous forme diffuse.

Un sous-secteur UH2c est identifié. Il regroupe les secteurs des coteaux de Seine présentant de forts enjeux environnementaux et paysagers.



CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			...conformément aux dispositions de l'article L151-14 du CU, de présenter au moins 85m² de surface de plancher et sans dépasser 300 m² de surface de plancher d'un seul tenant pour l'ensemble du bâti.
Hébergement		X	
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			...d'être situé le long des linéaires actifs identifiés sur le zonage et sans dépasser 300 m² de surface de plancher d'un seul tenant pour l'ensemble du bâti.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			...d'être situé le long des linéaires actifs identifiés sur le zonage et sans dépasser 300 m² de surface de plancher d'un seul tenant. Ou de constituer un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (17/10/2019) dans la limite de 60 m² de surface de plancher d'un seul tenant pour l'ensemble du bâti.
Restauration			...d'être situé le long des linéaires actifs identifiés sur le zonage et sans dépasser 300 m² de surface de plancher d'un seul tenant pour l'ensemble du bâti.
Cinéma		X	
Commerce de gros		X	

Hébergement hôtelier et touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie		X	
Entrepôt			...d'être situé le long des linéaires actifs identifiés sur le zonage et sans dépasser 300 m² de surface de plancher d'un seul tenant pour l'ensemble du bâti.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition		X	

Sont également interdits :

- le stationnement des caravanes isolées au sens du code de l'urbanisme ;
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- les dépôts et les aires de stockage d'épaves de véhicules, de ferrailles, de pneus ;
- l'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- les constructions à usage de garage (boxes, etc.) autres que celles exigées en application du présent règlement ;
- les dépôts de toute nature ainsi que les casses de voitures.

Les zones de retraits et gonflements des argiles :

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

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

Le plan de prévention du risque d'inondation (PPRi) de la vallée de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2003-PREF.DCL/0375 du 20 octobre 2003 et celui du risque d'inondation de la vallée de l'Essonne par arrêté préfectoral, n°2012-DDT-SE n°280 du 18 juin 2012.

Ces deux documents, consultables en annexe du PLU, constituent des servitudes qui s'imposent aux autorisations du droit des sols.

Dans cette zone, certains secteurs sont concernés par au moins l'un de ces PPRi, dont les limites sont reportées sur le plan de zonage.

Au sein de ces limites, les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de respecter les dispositions du PPRi.

Les zones humides potentielles :

Les secteurs concernés par l'enveloppe des zones humides de classe 3 (définie par la DRIEE) correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU). En cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (éviter, réduire, compenser) s'applique (conformément à l'article L.110-1 du code de l'environnement).

Paragraphe 2 : mixité fonctionnelle et sociale

Ce paragraphe n'est pas réglementé.

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots :

En dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent chapitre sont appréciées au regard de chacun des lots.

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

A/ L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques et aux rives de l'Essonne

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de **7 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur y compris par rapport aux circulations internes de 5 mètres de large et plus.

Sur la rue Emile Zola, un recul spécifique de 10 mètres doit être respecté, côté impair du n°1 au n°39.

Dans la marge de recul, sont autorisés, les escaliers desservant un rez-de-chaussée, un perron, une marquise sans d'entrée, une piscine et un carport.

Une marge de recul de **6 mètres** par rapport aux rives de l'Essonne doit être respectée pour toutes nouvelles constructions.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

Règles particulières :

S'il existe sur le terrain une construction existante ne respectant pas la marge de recul par rapport à la voie, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade actuelle en hauteur et/ou à l'horizontal sur une longueur de 12 mètres maximum sans dépasser le gabarit existant.

B/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond

Les constructions doivent s'implanter en recul au minimum de 6 mètres lorsque cette limite correspond à une limite avec un bâti remarquable ou exceptionnel.

En sous-secteur UH2c, Les constructions doivent s'implanter en recul de **20 mètres** minimum depuis les limites de zone N, d'espace boisé classé (EBC) et d'espace vert protégé.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sur les limites.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

Les constructions principales neuves :

Les constructions, doivent s'implanter en recul de toutes les limites, avec un recul de **12 mètres** minimum par rapport à l'une de ces limites et :

- en l'absence de vue directe : **4 mètres** de la limite ;
- en cas de vue(s) directe(s) : **10 mètres** de la limite,

Pour les terrains existants non bâtis, la marge de recul à respecter :

- en l'absence de vue directe : **2,50 mètres** de la limite ;
- en cas de vue(s) directe(s) : **8 mètres** de la limite.

Pour les terrains existants d'une largeur de 12 mètres maximum au droit de la construction et dans la bande des 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur, les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites séparatives au maximum.

La longueur de la façade implantée sur la limite séparative est limitée à **10 mètres**. Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur de façade supérieure à **4 mètres**.

Les constructions principales existantes :

Pour les constructions existantes implantées à moins de 2,50 m de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la construction mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas **10 mètres** et sans dépasser le gabarit existant.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur de façade supérieure à **4 mètres**.

Les constructions, doivent s'implanter en recul de toutes les limites :

- en l'absence de vue directe : 2,50 mètres de la limite,
- en cas de vue(s) directe(s) : 8 mètres de la limite.

Les constructions annexes :

Les annexes réservées au stationnement :

Elles peuvent s'implanter sur les limites à condition que :

- la longueur implantée sur les limites n'excède pas **6 mètres** ;
- aucune vue directe ne soit créée.

En cas d'implantation en recul, la marge à respecter est de :

- en l'absence de vue directe : **2,50 mètres** de la limite ;
- en cas de vue(s) directe(s) : **8 mètres** de la limite.

Les annexes jusqu'à 8 m² d'emprise au sol :

Elles peuvent s'implanter sur les limites si la hauteur maximale n'excède pas **2,50 mètres** ou en recul. Dans le cas d'une implantation en recul, il n'est pas fixé de règle. Toutefois, en cas de vue directe, un recul de **8 mètres** doit être respecté.

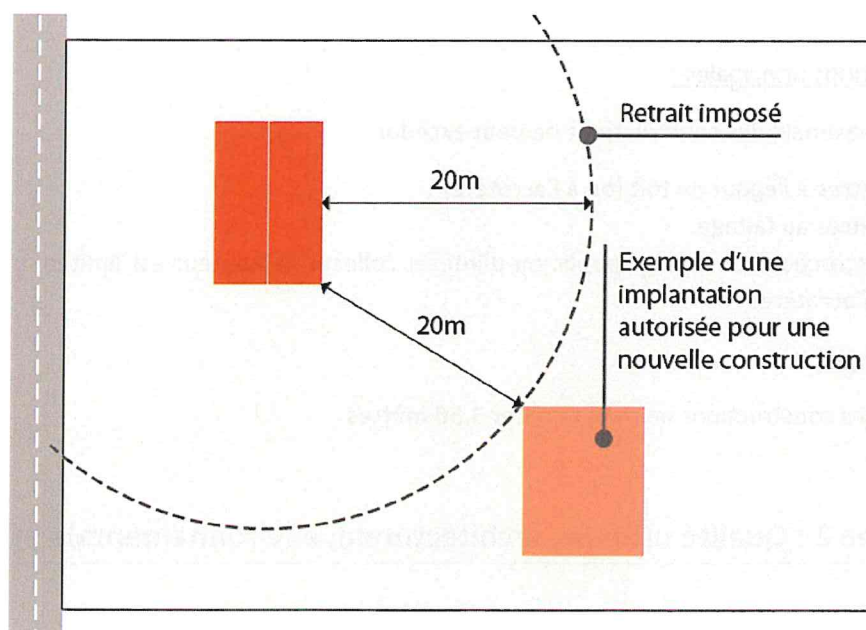
Les autres annexes :

Elles doivent s'implanter en recul avec un minimum de :

- En l'absence de vue directe : **2,50 mètres** de la limite ;
- En cas de vue(s) directe(s) : **8 mètres** de la limite.

C/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque deux constructions non contiguës sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter entre elles une distance minimale fixée à **20 mètres** en tout point de la construction.



Il n'est pas fixé de distances minimales entre les constructions principales et les annexes.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

D/ L'emprise au sol des constructions

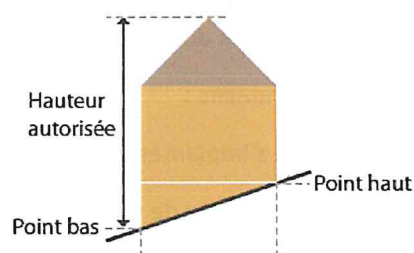
L'emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à **30 % maximum**.

En sous-secteur UH2c, cette emprise au sol maximum de toutes les constructions est fixée à **15% maximum**.

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

E/ La hauteur des constructions

La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est prise au point bas de la construction.



En cas de décaissement : la hauteur maximum se calcule par rapport au terrain fini. Le décaissement est limité à **1 m maximum**.

En cas de remblaiement : la hauteur maximum se calcule par rapport au terrain naturel. Le remblaiement est limité à **1 m maximum**.

Les constructions principales :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) ;
- **9 mètres** au faîtage.

Pour les constructions de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à **12 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.

Pour les annexes :

La hauteur des constructions ne peut excéder **3,50 mètres**.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A/ Les constructions nouvelles

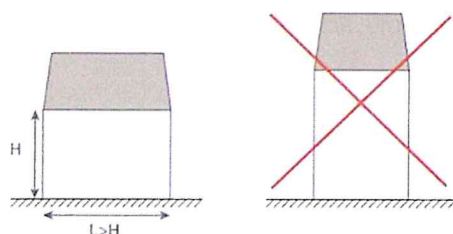
Les constructions nouvelles doivent être réalisées :

- soit en reprenant la forme, le gabarit, le style des constructions existant dans le secteur ;

- soit selon un traitement architectural contemporain à la condition de s'intégrer au mieux au paysage naturel ou urbain environnant.

Les constructions neuves doivent attacher une attention extrême aux proportions (vides, pleins, largeur des vides, hauteur des vides), aux hauteurs des bâtiments par rapport au tissu environnant, aux hauteurs d'étages qui doivent être en cohérence avec celles des immeubles voisins.

Les constructions nouvelles doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, etc.).



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

Les toitures :

Les toitures à pentes sont couvertes en tuiles ou en ardoises.

Les toitures « à la Mansard » sont autorisées à condition qu'elles respectent les règles de l'art et en particulier les degrés de pentes qui caractérisent ce type de toiture.

Pour les bâtiments inspirés par une architecture contemporaine d'autres formes de toitures sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

Les ouvertures :

L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des fenêtres en pignon.

Les ouvertures de toit doivent être composées en les axant aux percements inférieurs de façade. Un seul niveau de châssis par toiture est autorisé.

Les châssis doivent être encastés dans la couverture et avoir leur plus grand coté dans le sens de la pente.

Les ouvertures en façade doivent être alignées horizontalement et verticalement.

Les volets roulants peuvent être autorisés sous condition que les coffres soient installés à l'intérieur de la construction.

Les murs et parements extérieurs :

Les différents murs doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

B/ Les travaux réalisés sur les constructions existantes (réhabilitation, transformation, extension)

Les interventions sur le bâti existant doivent viser à restaurer, à réhabiliter et/ou à modifier ces constructions existantes dans le respect de leur intégrité urbaine, architecturale.

Les constructions doivent attacher une attention extrême aux proportions (vides, pleins, largeur des vides, hauteur des vides), aux hauteurs des bâtiments par rapport au tissu environnant, aux hauteurs d'étages qui doivent être en cohérence avec celles des immeubles voisins.

Les constructions doivent tenir compte des particularités morphologiques et typologiques marquantes des constructions avoisinantes (largeur des parcelles en façade sur voie, échelles, rythmes, etc.).

Les toitures :

Les toitures doivent faire l'objet d'une attention particulière lors des travaux de réfection ou de modification : la pente existante, le sens du faitage et les débords de toiture doivent être conservés.

Pour les constructions dont le matériau de couverture d'origine présente un aspect de qualité mais devant être remplacé, remanié ou complété, le matériau de couverture de remplacement doit être identique ou équivalent au matériau de couverture existant.

Les ouvertures :

L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des fenêtres en pignon.

Les ouvertures de toit doivent être composées, dans la mesure du possible, en les axant aux percements inférieurs de façade. Un seul niveau de châssis par toiture est autorisé.

Les châssis doivent être encastrés dans la couverture et avoir leur plus grand coté dans le sens de la pente.

La création de nouvelles ouvertures doit s'harmoniser avec celles existantes. Les baies nouvelles doivent être disposées, dans la mesure du possible, dans l'axe des percements existants afin de respecter la composition de la façade.

Les volets roulants peuvent être autorisés sous condition qu'ils soient implantés en fond d'embrasure et que le coffre soit inclus dans la maçonnerie du linteau ou installé à l'intérieur de la construction et non visible depuis l'extérieur.

Les murs et façades :

L'intégrité des maçonneries doit être respectée. Les reprises de maçonneries doivent être strictement identiques aux maçonneries existantes, pour le choix des matériaux et leur mise en œuvre.

Les éléments techniques :

Les éléments techniques tels que les gaines de ventilation, extracteurs, chaufferies, installations de climatisation, etc. doivent être dissimulés par des habillages architecturaux.

C/ Autres types de travaux

Les antennes paraboliques :

Les antennes paraboliques doivent être implantées de manière à être non visibles depuis la voie ou l'espace public.

Les clôtures :

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures et constructions existantes voisines.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur au-dessus du terrain naturel.

Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

La règle de hauteur n'est pas applicable aux clôtures lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

Les clôtures sur rue :

Les clôtures doivent être constituées d'un mur plein compris entre 50 cm et 1 mètre surmonté d'un dispositif horizontal ou vertical.

Une exception est faite pour les portes, portails, portillons et les coffrets (boîtiers ERDF - GRDF, France Telecom, etc.) qui peuvent être totalement en partie pleine.

Les coffrets (boîtiers ERDF - GRDF, France Telecom, etc.) devront, dans la mesure du possible, être encastrés à la clôture et sans saillie sur l'espace public.

Les portails et portillons peuvent être d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'un mur anciens en pierres.

Les clôtures en PPRi :

Les clôtures pleines sont interdites.

Les clôtures doivent être ajourées et répondre à deux critères :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau en crue ;
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux en décrue.

Une clôture n'est pas considérée comme pleine si les 2/3 de sa surface immergée sous la cote de référence est ajourée, par exemple grillage à larges mailles de type 10x10 cm ou grille à barreaux espacés de 10 cm. Les portails et portillons, s'ils sont pleins ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Le grillage ne sera pas autorisé pour une clôture sur rue.

Les autres clôtures :

En limite séparative, les clôtures doivent être de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive. Des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune (hérisson...) devront être créés.

Les façades commerciales :

Les protections de sécurité des façades commerciales doivent être insérées dans la devanture et ne pas être visibles.

Les protections contre le soleil doivent être positionnées au-dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du premier étage. Elles doivent s'accompagner des caches destinés à incorporer le mécanisme.

Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **50 %** de la surface du terrain. Ces espaces doivent être plantés ou engazonnés.

En sous-secteur UH2c, cette part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à **60%**.

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

Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 150 m² de superficie de pleine terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Dans les opérations de plus de 1 hectare, **10 %** de la superficie du terrain avec un minimum de 1 000 m², doivent être aménagés en espaces collectifs et plantés.

10 % minimum de la surface du terrain est traitée en espaces verts pour les équipements collectifs.

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

Nota Bene : un cahier de recommandation concernant les plantations aux abords des berges est disponible à titre indicatif en annexe du règlement.

Paragraphe 4 : stationnement

Chaque parcelle issue d'une opération tendant à la division d'une propriété doit répondre aux normes de stationnement sur son emprise.

Le nombre d'emplacements à réaliser est fixé dans les dispositions générales - « normes applicables en matière de places de stationnement » avec un minimum de 2 places aériennes par logement.

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition qu'elle soit récréée sur le terrain sauf si la norme applicable en matière de stationnement est déjà respectée.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 : desserte par les voies publiques ou privées

A/ Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

B/ Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès devra être de **2,70 mètres** minimum.

C/ Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte internes destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et de manière à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage par exemple), notamment la lutte contre l'incendie, puisse être assurée avec une largeur minimum de **3,5 mètres**.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Toutefois, cette largeur peut être réduite à **2,50 mètres** pour les terrains existants et sous condition de ne desservir qu'un seul logement ou une annexe réservée au stationnement.

Règle pour les voies de desserte interne :

Jusqu'à 10 places de stationnements : la largeur de voie devra être de **3,50 mètres** minimum.

Au-delà de 10 places de stationnement : la largeur de voie devra être de **5 mètres** minimum.

Dans tous les cas, le dégagement minimum devra être respecté (cf. : normes à respecter pour la réalisation des places de stationnement).

A partir d'une largeur de 5 mètres, les voies doivent intégrer au minimum un trottoir ou cheminement répondant aux normes d'accessibilité.

Toutefois cette largeur peut être réduite à **3,50 mètres** nonobstant les dispositions ci-dessus si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation (une entrée et une sortie distincte).

La largeur peut être réduite à **2,50 mètres** pour les terrains existants et sous condition de ne desservir qu'un seul logement ou une annexe réservée au stationnement.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

Paragraphe 2 : desserte par les réseaux

A/ Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

B/ Assainissement

Toute construction (existante ou neuve) doit respecter les prescriptions du règlement d'assainissement collectif du SIARCE en vigueur.

Aucun déversement d'effluent au réseau public d'eaux usées et d'eaux pluviales n'est permis s'il n'a pas été préalablement autorisé par la collectivité compétente.

En aucun cas des eaux pluviales ne doivent rejoindre le réseau d'eaux usées. De la même façon, les eaux usées ne doivent pas rejoindre le réseau d'eaux pluviales.

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

Les eaux usées :

Les eaux domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est obligatoire. Celui-ci doit être adapté à la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur, est exigé et doit être compatible avec la nature et les caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'ensemble projetées.

Le pétitionnaire doit se référer au règlement du service public d'assainissement non collectif.

Toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux non domestiques (eaux issues d'activités commerciales, artisanales et industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement, etc.) :

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation de déversement, éventuellement assorti d'un arrêté et/ou d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

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

Dans les zones pourvues d'un réseau, le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales n'a pas l'obligation de collecter des eaux pluviales.

Si la capacité d'infiltration du sol et du sous-sol est insuffisante, déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eaux non infiltré peut être rejetée le cas échéant dans le réseau public, si existant après autorisation du gestionnaire du réseau. Ce rejet sera autorisé avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha (pluie de période de retour 20 ans) conformément au zonage d'assainissement ; sauf prescriptions particulières imposées par les périmètres de protection des captages ou inscrites aux zonages des eaux pluviales.

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

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

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

C/ Desserte électricité et téléphone

Pour toute construction nouvelle, la technique discrète, souterraine ou posée en façade pour la basse tension, doit être privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

D/ Stockage et collecte des déchets ménagers

La collecte en points d'apport volontaire sur l'unité foncière doit être privilégiée.

Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation d'au moins 3 logements, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants, il doit être créé :

- un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers de taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective,
- un local encombrants.

Pour un programme comprenant plus de 4 logements, une aire de pré ramassage doit être réalisée en un point permettant l'accès direct depuis la voie du service de la collecte.

Le règlement en vigueur de stockage des déchets de la communauté d'agglomération doit être respecté.