

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CHOISEL

REGLEMENT ECRIT

ARRETE LE

LE 28 JUIN 2016

APPROUVE LE

LE 21 FEVRIER 2016

PIECE DU PLU

4.1

**TITRE I -
DISPOSITIONS
GENERALES APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

**(Extrait de règlement)
version WWW**

CHAPITRE 3 : ZONE UX

CARACTERE DU SECTEUR

Selon le rapport de présentation, la zone **Ux** correspond au site de la scierie situé à l'entrée nord du bourg de la commune de Choisel.

Elle a vocation à permettre la pérennisation ou la reconversion de l'activité existante vers les activités économiques tertiaires.

L'ensemble de la zone UX est considéré comme un site urbain constitué au sens de l'application de la disposition du SDRIF de protection des massifs boisés de plus de 100 ha.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UX 1.1 ET 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITION

X Destinations des constructions et sous-destinations interdites

* ① Destinations des constructions et sous-destinations soumises à conditions.

Le numéro renvoie aux conditions définies ci après.

✓ Destinations des constructions et sous-destinations autorisées

Destinations des constructions	Sous-destinations		
* Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	* Exploitation forestière
* Habitation	*	Logement ③	X Hébergement
* Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail ②	* Restauration ②
	*	Commerce de gros ②	* Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ②
	*	Hébergement hôtelier et touristique ②	X Cinéma
* Equipements d'intérêt collectif et services publics	X	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	* Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ②
	*	Etablissements d'enseignement ②	* Etablissements de santé et d'action sociale ②
	*	Salles d'art et de spectacles ②	* Equipements sportifs ②
	*	Autres équipements recevant du public ②	
* Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	*	Industrie ⑤	X Entrepôt
	X	Centre de congrès et d'exposition	* Bureau ②

La zone fait l'objet d'une servitude de gel en attente de projet au titre de l'article L151-41. Pour une durée de 5 ans maximum, toutes constructions ou installations d'une superficie supérieure à 1 m² pourra être interdite si elle ne fait pas l'objet d'un projet d'aménagement global et si elle n'obtient pas l'approbation du conseil municipal.

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- La création de camping, le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1. Aucune déclaration n'est cependant requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé, si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées, ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Occupations et utilisations suivantes autorisées sous conditions :

- ① Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, aux parcelles et habitations limitrophes ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- ② Sous condition d'une remise en état global de la zone, de la démolition ou de la réhabilitation des bâtiments existants au titre de l'article L151-10: la reconversion, l'extension et la création de constructions au sein du périmètre constructible identifié vers une plusieurs destinations et sous-destinations suivantes : hébergement touristique et hôtelier, restauration, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, commerces de détail et artisanat.
- ③ Les constructions à destination de logement sont limitées à 1 sur l'unité foncière.
- ④ Les caves, garages et autres constructions en sous-sol sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation.
- ⑤ Seules les industries directement liées à l'exploitation forestière (scierie...) sont autorisées.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 – Règle générale :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage, 3 mètres pour les abris de jardins et 5 mètres au faîtage pour les annexes et l'acrotère des toits terrasses.

L'emprise au sol est limitée 15 % du terrain d'assiette de la construction.

Les constructions doivent être édifiées au sein des polygones définis au document graphique.

2 – Dispositions alternatives :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par les limitations des précédents alinéas.

Une implantation ou une hauteur différente de celles permises dans les précédents alinéas sont autorisées pour :

- Permettre la conservation d'un élément patrimonial ou paysager, en particulier lorsqu'il est repéré sur le document graphique du règlement (au titre du L151-19 ou du L151-23 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE UX 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

En raison de leur caractère particulier, les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont tenus de respecter que le premier alinéa ci-dessus du présent article.

1 – Implantations, volumes, façades des constructions nouvelles et des extensions.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Tout bouleversement du relief naturel est interdit.

Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale. Afin d'éviter l'implantation de masses

compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents, en particulier pour les constructions à toitures terrasses.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement coordonné de toutes les façades y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. De plus :

- La maçonnerie ne comprendra pas de décors abondants ;
- La couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions existantes ;
- Les balcons seront d'une largeur maximale de 2 m par rapport à la façade et d'une surface maximale de 15 m². Ils ne pourront être situés à une hauteur de plus de 3 mètres du sol naturel. Ils ne devront pas offrir de vue intrusive sur les parcelles voisines construites ou constructibles. Ils seront prohibés sur la façade donnant sur l'espace public.
- Les balcons en saillie sont interdits.
- Les édicules, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques doivent être prévus dès la conception pour les constructions neuves et être intégrés de manière satisfaisante. Leur perceptibilité depuis l'espace public devra être réduite.
- Les liners de piscine seront de couleur gris ou sable
- Les terrasses ne pourront excéder une hauteur de 60 cm par rapport au sol.

Le choix de l'aspect et des teintes employés doivent s'harmoniser avec l'environnement et devront être choisis dans le Guide des couleurs et des matériaux du bâti édité par le Parc naturel régional et annexé au présent règlement.

2 – Toitures des constructions nouvelles et des extensions

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 45° et ne devra pas déborder sur les pignons au-delà de 15 cm. Des pentes plus faibles ou des toitures terrasses peuvent être autorisées pour les bâtiments annexes et volumes secondaires, en particulier lorsqu'ils sont peu perceptibles depuis l'espace public.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement immédiat et les enjeux de cohérence patrimoniale au sein des noyaux historiques du bourg et des hameaux.

Les tuiles seront en terre cuite plate de type « petit moule » ou d'aspect similaire, de densité comprise entre 60 et 70 unités/m² environ ou inférieur si l'aspect est identique. Le choix des tuiles et de leur couleur devra dans la mesure du possible s'harmoniser avec les constructions avoisinantes. Le recours à l'ardoise sera exceptionnel et devra être justifié.

Pour les pentes inférieures à 35°, l'utilisation de revêtements d'apparences variées est autorisée sous réserve d'être en harmonie avec les toitures environnantes.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue. Si la fenêtre de toit est disposée sur rue, ses dimensions maximales devront être de 80 x 100 cm. Dans le cas de toit-terrasse, aucune ouverture y donnant accès n'est autorisée, les hauteurs d'allège y seront au minimum d'1 mètres (les châssis fixes sont autorisés).

Les lucarnes à contre-pente (chien assis) sont interdites.

Le faitage principal sera parallèle à la longueur de bâtiment et la toiture à deux pentes.

Lorsqu'elles sont compatibles avec la sensibilité du cadre bâti et patrimonial de la construction, les types de toiture suivantes sont également admises :

- Les toitures terrasses, ainsi que d'autres formes contemporaines pour des raisons architecturales, si leur surface n'excède pas 20 % de la surface au sol du bâtiment à construire. Elles devront être végétalisées. Pour le calcul, les surfaces annexes, car-port et bâtiment non destiné à l'habitation sont exclues.
- D'autres formes de toitures pour les constructions présentant une architecture innovante qui prend en compte les critères de développement durable et de qualité environnementale.
- La partie extérieure visible des conduits de fumée métallique devra être peinte et la couleur en accord avec celle des tuiles ou des façades.

La pose de capteurs solaires sera favorisée lorsqu'elle est compatible avec la sensibilité patrimoniale du cadre bâti et paysager du site. Ceux-ci ainsi que les antennes paraboliques et les éoliennes, devront être implantées le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Il est rappelé que leurs installations sont soumises à autorisation. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent au mieux au fond sur lequel ils se détachent. Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

3 – Performances énergétiques et environnementales

Les constructions nouvelles, extensions et réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le chapitre 3 du titre V du présent règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements.

Dans le cas d'une opération de reconversion d'un bâtiment en logement ou de transformation d'un bâtiment à usage d'habitation conduisant à la création de plusieurs logements, le projet devra respecter un niveau de performances énergétiques minimales correspondant au label de haute performance énergétique en vigueur (exemple du HPE rénovation 2009 : consommation équivalent énergie primaire fixée à 150 kWh/m²/an, modulée selon la zone climatique et l'altitude).

4 – Clôtures, portail/portillon et porte de garage

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Dans tous les cas :

- La hauteur totale des clôtures de tout type est limitée à 2 mètres par rapport au sol. En cas de terrain surélevé par rapport au niveau de la rue, la hauteur maximale sera limitée à 1,80 m par rapport au niveau du terrain naturel au sein de la propriété.
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur.
- Les finitions blanches sont interdites.
- Les portails et portillons doivent être ajourés à plus de 50% de leur surface. Ils ne peuvent dépasser 2 mètres de haut par rapport au niveau du sol. Les portails devront avoir une largeur minimale de 3 mètres.
- Les accessoires blancs sont interdits (boîte aux lettres, portails, clôture...).
- Les éléments vitrés sur les portes de garage sont à éviter.

En limite sur la voie publique, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Haie végétale libre basse.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.
- En limite de la RD906, seront également autorisés sur l'emprise de la propriété les murs anti-bruit d'une hauteur maximale de 2 mètres. Ils seront doublés d'une haie vive de hautes tiges côté voirie afin de ne pas rendre le mur visible depuis la voie publique.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être, les types de traitements suivants sont autorisés :

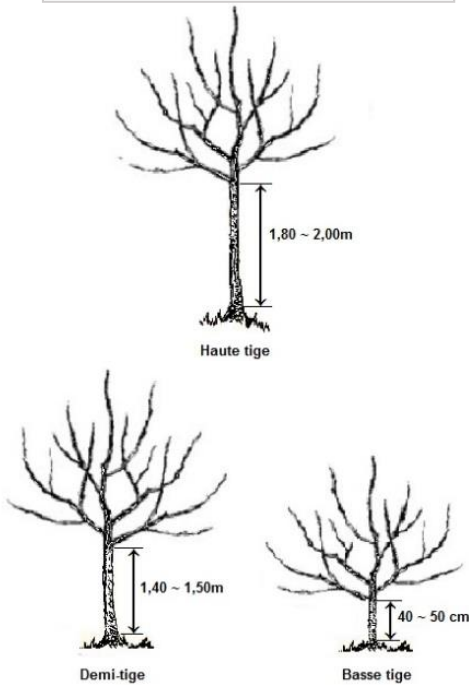
- Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au sol, doublé ou non d'une haie arbustive composée au minimum de 3 essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V), sur une longueur maximale correspondante à la moitié de la longueur mitoyenne totale.
- Muret enduit ou réalisé en pierre de pays (meulière), d'une hauteur maximale de 1 mètre par rapport au sol. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein (un barreaudage simple, lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse), ou d'un grillage de couleur sombre. Il peut être doublé d'une haie arbustive composée d'essences recommandées par le PNR (Cf. chapitre 4 du titre V),
- Haies arbustives composées d'essences recommandées par le PNR doublées ou non d'un grillage de couleur sombre
- Panneaux en bois tressés et clôtures en échelas de châtaignier non jointifs à claire-voie, brut non vernissé ou aux couleurs préconisées par le PNR.
- Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

ARTICLE UX 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les constructions nouvelles devront justifier qu'un minimum de 50 % de la surface du terrain d'assiette de la construction est traité en espace vert de pleine terre.

Définition des arbres de haute tige



2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.).

Toute suppression d'arbre de haute tige devra être argumentée et soumise à l'approbation du service environnement communal.

Les nouvelles plantations seront choisies parmi la liste d'essences recommandées par le PNR recommandées par le Parc figurant au chapitre 4 du titre V du présent règlement. La plantation de haies monospécifiques par exemple de type thuya et de bambou est interdite.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure au chapitre 5 du titre V du présent règlement, est interdite.

3 – Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques protégés au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme

Mares, mouillères, étangs et zones humides

Les zones humides ainsi que les mares, les mouillères et les étangs sont repérés sur le document graphique sur la base des connaissances du SAGE Orge-Yvette et du PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse et sur des observations de terrain et par photographies aériennes.

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Ainsi, sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les affouillements, exhaussements
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone

Les mares et étangs identifiés au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent être détruits (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Aucune imperméabilisation ou artificialisation du sol n'est autorisée dans un rayon de 5 à 10 mètres des mares et zones humides situées dans l'espace urbain constitué et de 10 mètres des mares et zones humides situées en dehors de l'espace urbain constitué, à l'exception de celles nécessaires à la gestion et la mise en valeur écologique de ces milieux.

En revanche, sont autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales...) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc..).

La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Protection des abords de cours d'eau

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones humides repérées sur le règlement graphique (cf. deux paragraphes précédents) et dans tous les cas observer un recul minimal de 5 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.
- Les équipements et aménagements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 2.4 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement dédiées sur le terrain propre à l'opération.

Elles seront conservées pendant toute l'existence des installations et constructions afférentes.

1- Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule motorisé est de l'ordre de 25 m², y compris les accès.

Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables.

2- Stationnement des cycles

La possibilité de stationnement des cycles sera prévue. Les projets portant sur un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ou sur un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés devront permettre le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un minimum de 2 emplacements pour 50 m² de surface de plancher.

3- Dispositions particulières

Interventions sur le bâti existant

Pour les travaux de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui est exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction avant l'opération ;
- et le nombre de places qui est exigé sur la base du PLU pour la destination de la construction après l'opération.

Toutefois pour les constructions à destination d'habitat, toute place couverte doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

Impossibilité de réaliser les places de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain, le porteur de projet peut être tenu quitte des obligations dans les conditions fixées par l'article L151-33 du code de l'urbanisme. Dans le cas de la réalisation de places sur un terrain privé autre que celui de l'opération, celui-ci ne devra pas être distant de plus de 150 mètres des constructions auxquelles elles sont rattachées.

SECTION III – EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE UX 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 – Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée. La création d'un nouvel accès donnant sur un chemin et sente à conserver, prolonger ou créer au titre de l'article 151-38 est interdite.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

La création d'un nouvel accès pourra également être interdit ou soumis à des prescriptions particulières dans l'intérêt de la sécurité :

- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Un projet pourra être refusé lorsque l'augmentation des entrées et sorties qu'il engendre sur la voie qui le dessert est incompatible avec la fréquentation ou la configuration de celle-ci.

2 – Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créés doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3 – Collecte des déchets ménagers (se référer au règlement SICTOM dont dépend la commune)

Les voies créées ou modifiées devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UX 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Conditions de desserte par les réseaux publics

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement

d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement - Eaux usées

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

Réseau électrique

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public. Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Il est recommandé le recours aux énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la préservation et de la protection des sites et des paysages.

2 – Assainissement - Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont à privilégier, sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. Le respect en sortie d'unité foncière d'un débit de fuite maximal de 1 litre/seconde/hectare (pluie d'occurrence cinquantennale) fixé par le SAGE Orge/Yvette devra être garanti à l'occasion de toute construction, installation ou aménagement.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans altérer les terrains voisins.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

3 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.