



Tél. 01.64.95.20.14  
Fax. 01.64.95.20.99

REPUBLIQUE

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE – ARRONDISSEMENT D'ETAMPES – CANTON D'ETAMPES

MAIRIE D'ANGERVILLE

Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le 10/04/2025

ID : 091-219100161-20250318-DCM20250201-DE



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit mars, à vingt heures, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués, se sont réunis à la salle du Conseil Henri-Alexandre TESSIER, en mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Johann MITTELHAUSSER, Maire.

**DATE DE CONVOCATION :** Le douze mars deux mille vingt-cinq

**ETAIENT PRÉSENTS :**

Johann MITTELHAUSSER, Frédéricque SABOURIN-MICHEL, Patricia AMBROSIO TADI, Cédric CHIHANE, Christel THIROUIN, Jacques DRAPPIER, Alain LAJUGIE, Françoise BOIVIN, Pierre BONNEAU, Thierry DEMOISSON, Harry FRANCOISE, Emmanuel PARMENTIER, Nadège BRASSEUR, Bruno DUPUIS, Aurélia VATER, Audrey COTTEREAU, Elisabeth PETIT.

**ABSENTS EXCUSES :**

Dominique VAURY qui a donné pouvoir à Frédéricque SABOURIN-MICHEL  
Marine PIGEAU qui a donné pouvoir à Audrey COTTEREAU  
Barbara BERTHEAU qui a donné pouvoir à Johann MITTELHAUSSER  
Abdraman CAMARA qui a donné pouvoir à Cédric CHIHANE  
Naïma SIFER  
Jérôme FAUCHEUX  
Julieta MARTINS  
Anthony LOPES  
Amandine GUIRIABOYE  
Philippe CHENAULT

M. le Maire a procédé à l'appel nominal des membres, le quorum étant atteint, il a ouvert la séance.

Mme Frédéricque SABOURIN-MICHEL a été désignée en qualité de secrétaire de séance.

Avant de poursuivre, M. le Maire a sollicité l'avis de l'assemblée sur le recours au vote par voie électronique et au vote au scrutin public, ce conformément à l'article L 2121-21 du CGCT. Cette proposition a été approuvée à l'unanimité.

Il est ensuite passé à l'ordre du jour qui est donc le suivant :

1. Approbation du procès-verbal de la séance du 28 janvier 2025

2. Débat sur les orientations budgétaires 2025
3. Approbation de la modification n°1 du Plan local d'Urbanisme
4. Convention de partenariat « A la recherche du commerçant idéal » avec Initiative Essonne
5. Convention de partenariat avec l'association Les Papillons
6. Création d'emplois permanents dans le cadre d'avancements de grade
7. Divers

**DCM 2025-02-01**

**APPROBATION DU PRÉCÉDENT PROCÈS-VERBAL**

M. le Maire a invité l'assemblée à approuver le procès-verbal de la séance du 28 janvier 2025.

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**Voix pour : 21**

*Johann MITTELHAUSSER, Frédéricque SABOURIN-MICHEL, Dominique VAURY qui a donné pouvoir à Frédéricque SABOURIN-MICHEL, Patricia AMBROSIO TADI, Cédric CHIHANE, Christel THIROUIN, Jacques DRAPPIER, Alain LAJUGIE, Françoise BOIVIN, Pierre BONNEAU, Thierry DEMOISSON, Harry FRANCOISE, Emmanuel PARMENTIER, Barbara BERTHEAU qui a donné pouvoir à Johann MITTELHAUSSER, Nadège BRASSEUR, Bruno DUPUIS, Aurélia VATER, Abdraman CAMARA qui a donné pouvoir à Cédric CHIHANE, Marine PIGEAU qui a donné pouvoir à Audrey COTTEREAU, Audrey COTTEREAU, Elisabeth PETIT.*

- **APPROUVE** le procès-verbal de la précédente séance,
- **DIT** que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Le Tribunal Administratif de Versailles peut être saisi par l'application informatique "Télerecours citoyens" accessible depuis le site internet : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Pour extrait conforme au registre des délibérations

Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits

Angerville, le 7 avril 2025

Le Maire,



Johann MITTELHAUSSER



Tél. 01.64.95.20.14  
Fax. 01.64.95.20.99

REPUBLIQUE

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE – ARRONDISSEMENT D'ETAMPES – CANTON D'ETAMPES

MAIRIE D'ANGERVILLE

Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le 10/04/2025

ID : 091-219100161-20250318-DCM20250202-DE



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit mars, à vingt heures, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués, se sont réunis à la salle du Conseil Henri-Alexandre TESSIER, en mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Johann MITTELHAUSSER, Maire.

**DATE DE CONVOCATION :** Le douze mars deux mille vingt-cinq

### ETAIENT PRÉSENTS :

Johann MITTELHAUSSER, Frédéricque SABOURIN-MICHEL, Patricia AMBROSIO TADI, Cédric CHIHANE, Christel THIROUIN, Jacques DRAPPIER, Alain LAJUGIE, Françoise BOIVIN, Pierre BONNEAU, Thierry DEMOISSON, Harry FRANCOISE, Emmanuel PARMENTIER, Nadège BRASSEUR, Bruno DUPUIS, Aurélia VATER, Audrey COTTEREAU, Elisabeth PETIT.

### ABSENTS EXCUSES :

Dominique VAURY qui a donné pouvoir à Frédéricque SABOURIN-MICHEL  
Marine PIGEAU qui a donné pouvoir à Audrey COTTEREAU  
Barbara BERTHEAU qui a donné pouvoir à Johann MITTELHAUSSER  
Abdraman CAMARA qui a donné pouvoir à Cédric CHIHANE  
Naïma SIFER  
Jérôme FAUCHEUX  
Julieta MARTINS  
Anthony LOPES  
Amandine GUIRIABOYE  
Philippe CHENAULT

Mme Frédéricque SABOURIN-MICHEL a été désignée en qualité de secrétaire de séance.

**DCM 2025-02-02**

## DEBAT SUR LES ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2025

Avant de passer à la présentation, M. le Maire indique qu'il s'agit du dernier rapport budgétaire de la mandature, que c'est un élément important car il permet de dresser l'état des lieux financier de la commune. Il souligne à cet égard qu'à l'approche des élections municipales, il est important que ceux qui succéderont à ce mandat puissent avoir connaissance de la situation financière de la collectivité.

M. le Maire précise que le Conseil municipal a travaillé de concert pour l'élaboration de la commune, notamment dans le cadre du dispositif « Petites Villes de Demain ». Ce dispositif a permis un accompagnement soutenu de la commune par les partenaires pour la réalisation des projets, tant d'un point de vue technique que financier. Il ajoute que les travaux lancés dans le cadre de PVD ont été des investissements importants pour la commune, qui n'ont été possibles que grâce aux subventions des partenaires à hauteur de 70 % des coûts des opérations, dont chacune avoisine le million d'euros.

M. le Maire souligne que, malgré ces investissements, la situation financière de la commune reste très favorable dans la mesure où ces subventions ont permis à la commune de ne pas puiser davantage sur ses fonds propres pour financer les projets. Il indique que la commune retrouve sa situation financière de début de mandature tout en ayant réalisé les objectifs définis lors de ce mandat et en allant même plus loin.

M. le Maire rappelle que les collectivités doivent voter un budget à l'équilibre et qu'elles ne peuvent dépenser plus que ce qu'elles possèdent. La bonne gestion des finances est donc cruciale.

M. le Maire a remercié l'ensemble des équipes municipales pour leur investissement, qui a été déterminant dans la mise en œuvre des projets. C'est une forme de bilan collectif et il est important de remercier ceux qui travaillent dans l'ombre pour la réussite de ces projets et la conduite des affaires communales.

M. le Maire a cédé la parole à Mme Patricia AMBROSIO TADI.

Mme Patricia AMBROSIO TADI a présenté le rapport des orientations budgétaires 2025 pour le budget principal de la commune, la ZIA, la caisse des écoles et du CCAS.

Elle a rappelé que, dans les communes de 3 500 habitants et plus, le Conseil municipal doit débattre des orientations générales du budget primitif, dans un délai de 10 semaines précédant l'examen de celui-ci.

Outre sa transmission au représentant de l'État, le rapport sur les orientations budgétaires doit également être communiqué au Président de l'établissement public de coopération intercommunale dont est membre la commune et doit faire l'objet d'une publication.

A l'issue de la présentation du budget principal et après avoir repris la parole, M. le Maire a souligné qu'au regard de ce rapport pour le budget principal, la situation financière est favorable en comparaison à d'autres communes de même strate. Il a ajouté qu'il y a tout lieu d'être rassuré quant à la situation d'endettement, à la marge de manœuvre et à la réalisation des derniers investissements de cette mandature.

M. le Maire a redonné la parole à Mme Patricia AMBROSIO TADI pour la poursuite de la présentation des budgets annexes.

A l'issue de cette présentation, M. le Maire a souhaité remercier l'ensemble des équipes, et notamment la Directrice Générale des Services, pour la coordination et la réalisation de ce support, mais surtout pour son suivi tout au long de l'année. Il est important d'avoir des personnes qui s'assurent du respect des budgets votés et qui veillent à la trésorerie pour éviter des problèmes de paiement.

A l'issue des débats, il a invité l'assemblée à approuver la présentation de ce rapport des orientations budgétaires.

**VU** le Code générale des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2312-1 et L.5217-10-1 à L.5217-10-15 et L.5217-12-2 à L.5217-12-5 ;

**VU** la loi de 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) et notamment l'article 106 ;



VU la loi du 18 décembre 2023 de programmation des finances publiques pour les années 2023 à 2027 ;

VU le règlement budgétaire et financier de la ville, approuvé par délibération n° DCM2024-01-02 du conseil municipal du 23 janvier 2024 ;

VU le rapport présenté ;

**CONSIDERANT** que le débat d'orientation budgétaire est un préalable dans le processus budgétaire ;

**Le Conseil municipal**, après en avoir délibéré, **à l'unanimité**,

**Voix pour : 21**

*Johann MITTELHAUSSER, Frédérique SABOURIN-MICHEL, Dominique VAURY qui a donné pouvoir à Frédérique SABOURIN-MICHEL, Patricia AMBROSIO TADI, Cédric CHIHANE, Christel THIROUIN, Jacques DRAPPIER, Alain LAJUGIE, Françoise BOIVIN, Pierre BONNEAU, Thierry DEMOISSON, Harry FRANCOISE, Emmanuel PARMENTIER, Barbara BERTHEAU qui a donné pouvoir à Johann MITTELHAUSSER, Nadège BRASSEUR, Bruno DUPUIS, Aurélia VATER, Abdraman CAMARA qui a donné pouvoir à Cédric CHIHANE, Marine PIGEAU qui a donné pouvoir à Audrey COTTEREAU, Audrey COTTEREAU, Elisabeth PETIT.*

- **PREND ACTE** de la tenue du débat d'orientation budgétaire 2025, sur la base du rapport annexé.

- **DIRE** que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Le Tribunal Administratif de Versailles peut être saisi par l'application informatique "Télérécours citoyens" accessible depuis le site internet : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Pour extrait conforme au registre des délibérations  
Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits  
Angerville, le 07 avril 2025

Le Maire,



Johann MITTELHAUSSER

Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le 10/04/2025



ID : 091-219100161-20250318-DCM20250202-DE



# RAPPORT D'ORIENTATION BUDGÉTAIRE

## **EXERCICE 2025**


*Présenté en Conseil municipal du*

*Mardi 18 mars 2025*

# *BUDGET PRINCIPAL DE LA COMMUNE & BUDGETS ANNEXES*

- ◆ *BUDGET ZIA*
- ◆ *BUDGET DE LA CAISSE DES ECOLES*
- ◆ *BUDGET DU CCAS*

# PRÉAMBULE

Envoyé en préfecture le 10/04/2025  
Reçu en préfecture le 10/04/2025  
Publié le   
ID : 091-219100161-20250318-DCM20250202-DE

- Dans les 10 semaines précédant le vote du budget, un débat sur les orientations budgétaires de la commune est, chaque année, inscrit à l'ordre du jour du Conseil municipal.
- Promulguée le 7 août 2015, la loi NOTRe (Nouvelle Organisation Territoriale de la République) en a modifié les modalités de présentation. Ainsi, l'article L 2312-1 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose:
  - *« Le budget de la commune est proposé par le Maire et voté par le Conseil municipal. Dans les communes de 3500 habitants et plus, le Maire présente au Conseil municipal, dans un délai de deux mois précédant l'examen du vote du budget, un rapport sur les orientations budgétaires, les engagements pluriannuels envisagés ainsi que sur la structure et la gestion de la dette. Ce rapport donne lieu à un débat au Conseil municipal, dans les conditions fixées par le règlement intérieur prévu à l'article L 2121-8. Il est pris acte de ce débat par une délibération spécifique. »*
- **L'objectif est d'informer les élus sur la situation financière de la commune et de discuter des orientations budgétaires.**



Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le

ID : 091-219100161-20250318-DCM20250202-DE



# CONTEXTE

# UN CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE MARQUÉ PAR UNE CROISSANCE FAIBLE, UN CREUSEMENT DU DÉFICIT, ET DES FINANCES LOCALES TENDUES DANS UN ENVIRONNEMENT INSTITUTIONNEL INCERTAIN

## *Le contexte économique national*

Dans une plus forte mesure encore qu'en 2024, le PLF initial pour 2025 avait été établi et discuté dans un contexte d'austérité budgétaire. Anticipé à 6,1% à la fin 2024, le déficit public pourrait se creuser jusqu'à 6,9% à l'issue de l'exercice 2025, loin des 3% attendus selon les critères de Maastricht, sans mesures correctives.

Avant même la dissolution de l'Assemblée nationale, des économies massives de manière à contrôler le déficit public, et le ramener vers une trajectoire de réduction sur plusieurs années devaient déjà être engagées.

Le PLF initial pour 2025 poursuivait l'objectif de dégager 60,6 milliards d'euros de marges de manœuvre supplémentaires pour contenir le déficit public à 5% au terme de l'exercice 2025.

## *Le contexte économique national*

Parmi ces 60 milliards d'euros, 41,3 milliards d'euros concernaient des économies sur les dépenses, (à hauteur de 5 milliards pour les collectivités locales) et 19,3 milliards d'euros provenaient de recettes nouvelles.

Ces 19,3 milliards d'euros de recettes nouvelles devaient être issues d'une taxation renforcée sur les Français les plus fortunés et les grands groupes.

Le Projet de loi de finances initial, présenté à l'Assemblée nationale en octobre dernier, prévoyait trois grandes mesures d'économies portées par les collectivités locales :

Dans le détail, 3 milliards d'euros devaient être prélevés sur 400 à 450 collectivités ayant un budget supérieur à 40 millions d'euros et ne disposant pas d'une situation financière « trop » dégradée, de manière à abonder un fonds de réserve.

Par ailleurs, il était prévu d'écarter la dynamique de TVA reversée aux collectivités locales, destinée à compenser la suppression d'un certain nombre d'impôts locaux (taxe d'habitation sur les résidences principales et cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises principalement). Economie anticipée : 1,2 milliard d'euros.

De plus, le taux du fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée (FCTVA) devait diminuer pour s'établir à 14,850% à compter de 2025, contre 16,404% jusqu'en 2024. L'éligibilité au fonds des dépenses de fonctionnement devait être supprimée. L'économie attendue de cette mesure était de 800 millions d'euros.

## *Le contexte économique national*

A ces 5 milliards d'euros annoncés devaient être ajoutés les effets d'autres mesures d'économies :

- ✓ **Baisse du fonds vert de 2,5 milliards d'euros à 1 milliard d'euros en 2025.**
  - ✓ **Augmentation du taux de cotisation employeur pour financer le retour à l'équilibre de la CNRACL**, avec un surcoût estimé à plus d'un milliard d'euros pour les collectivités en 2025.
- Cependant, **une motion de censure** votée le 4 décembre dernier contre le gouvernement Barnier, alors que ce dernier avait engagé sa responsabilité sur le Projet de loi de financement de la sécurité sociale 2025, a stoppé net les débats parlementaires, alors que le Sénat était en train d'examiner le volet « dépenses » du PLF.

Devant cette situation, l'Assemblée Nationale le 16 décembre, puis le Sénat le 18 décembre, ont adopté un projet de loi de finances spéciale, devant permettre à l'Etat de pouvoir prélever les impôts et d'assurer le fonctionnement des services publics au début de l'année 2025, dans l'attente du vote d'une loi de finances initiale 2025 en bonne et due forme.

La loi de finances spéciale n°2024-1188 du 20 décembre 2024 comportait ainsi quatre articles :

ARTICLE 1	L’Etat est autorisé à percevoir les impôts, dont les impôts locaux, jusqu’à l’entrée en vigueur de la loi de finances initiale 2025
ARTICLE 2	Inscription explicite dans la loi des prélèvements sur les recettes de l’Etat (dont la DGF) à destination des collectivités locales, selon les montants 2024
ARTICLE 3	L’Etat est autorisé à emprunter en 2025
ARTICLE 4	Les organismes de sécurité sociale, dont la CNRACL, sont autorisés à emprunter en 2025



En complément de cette loi de finances spéciale, **le décret n°2024-1253 a été publié au Journal Officiel le 31 décembre dernier**. Ce décret porte répartition des crédits relatifs aux services votés pour 2025, selon les mêmes montants que ceux prévus en 2024.

Depuis le vote de cette loi de finances spéciale, les débats budgétaires ont repris au Parlement, et ont abouti à l'échec de la motion de censure votée à l'Assemblée nationale le mercredi 5 février contre le gouvernement Bayrou, qui avait engagé la responsabilité de son gouvernement sur le texte du projet de loi de finances, et l'aval des sénateurs le jeudi 6 février sur le projet de loi de finances pour 2025.

La loi de finances 2025 prévoit au final une baisse des dépenses de 30 milliards d'euros et des recettes supplémentaires de 20 milliards d'euros.

Le texte doit désormais passer devant le Conseil constitutionnel avant une promulgation à la fin du mois de février 2025.

## *Eléments de prévisions budgétaires pour 2025*

La loi de finances pour 2025 allège le « fardeau » reposant sur les collectivités locales, en passant la contribution de ces dernières à la réduction du déficit public de 5 milliards d’euros dans le PLF initial à 2,2 milliards d’euros dans le texte définitif.

### *Dotations*

L’enveloppe totale de DGF augmentera de 150 millions d’euros. Les dotations de péréquation des communes seront revalorisées :

- +150 millions d’euros pour l’enveloppe de DSR (+6,7%)
- +140 millions d’euros pour l’enveloppe de DSU (+5,0%)

L’enveloppe de la dotation d’intercommunalité des EPCI devrait augmenter de 90 millions d’euros (+5,1%), en application de l’article L.5211-28 du CGCT.

Les communes classées dans une zone France ruralité revitalisation percevront une double majoration de leur DSR :

- 30% sur la fraction bourg-centre (majoration qui existait déjà du temps des ZRR), si la commune est éligible à cette fraction ;
- 20% sur la fraction péréquation (nouvelle mesure), si la commune est éligible à cette fraction.

## *Soutien à l'investissement local*

Les crédits alloués au fonds vert passeront de 2,5 milliards d'euros en 2024 à 1,15 milliard d'euros en 2025.

Les crédits de la DSIL diminueront de 150 millions d'euros pour financer l'augmentation de l'enveloppe de la DGF.  
La DETR sera préservée en 2025.

## *Mesures d'économie*

Les trois principales mesures d'économies envisagées dans le PLF initial ont finalement connu des destins différents :

- La mesure prévoyant une baisse du taux de remboursement du FCTVA et la suppression des dépenses de fonctionnement de l'assiette d'éligibilité est supprimée ;
- La mesure prévoyant le gel du dynamisme des fractions de TVA a été conservée et permet une économie pour l'Etat d'1,2 milliard d'euros.
- La mesure qui prévoyait la création d'un fonds de réserve de 3 milliards d'euros a été profondément modifiée

## *Dispositif de lissage conjoncturel des recettes fiscales des collectivités locales*

Le fonds de réserve, initialement doté de 3 milliards d'euros, est remplacé par un nouveau mécanisme intitulé « dispositif de lissage conjoncturel des recettes fiscales des collectivités locales », doté d'un milliard d'euros répartis entre les différentes catégories de collectivités locales.

En 2025, les communes assujetties seront prélevées de 250 millions d'euros et les EPCI à fiscalité propre de 250 millions d'euros également. L'assujettissement des collectivités à ce dispositif est établi en fonction d'un indice synthétique visant à établir la richesse relative de la collectivité en fonction de critères de potentiel par habitant et de revenu par habitant.

Si l'indice synthétique de la collectivité excède de 10% la moyenne, elle sera prélevée.

De plus, certaines communes seront exonérées du dispositif :

- Les 250 premières communes de plus de 10 000 habitants éligibles à la DSU ;
- Les 30 premières communes comptant entre 5 000 et 10 000 habitants éligibles à la DSU ;
- Les 2 500 premières communes éligibles à la fraction cible de la DSR ;
- Les 115 premières communes ultra-marines classées selon un indice synthétique de ressources et de charges utilisé pour le calcul de la dotation de péréquation.

Les départements seront prélevés de 220 millions d'euros et les régions de 280 millions d'euros.

Les montants prélevés ont vocation à être restitués les années suivantes aux collectivités contributrices, une part de ces prélèvements devant néanmoins abonder les différents fonds de péréquation.

## *France ruralités revitalisation*

Réintégration dans le dispositif de 2 168 communes anciennement situées en ZRR et exclues depuis le 1er juillet 2024 du nouveau zonage.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le

Berser  
Levraut

ID : 091-219100161-20250318-DCM20250202-DE

# SITUATION DE LA COMMUNE



# LE BUDGET PRINCIPAL

Section de fonctionnement

## INVESTISSEMENT

Dépenses	4 527 942,46 €
Recettes	3 199 695,08 €
Résultat d'exercice	- 1 328 247,38 €
Résultat reporté	- 539 412,28 €
Résultat au 31.12.2024	- 1 867 659,66 €
RAR dépenses	- 812 932,93 €
RAR recettes	1 576 704,87 €
Résultat de clôture	- 1 103 887,72 €

## FONCTIONNEMENT


Dépenses	6 097 144,82 €
Recettes	6 482 057,81 €
Résultat d'exercice	384 912,99 €
Excédent reporté	1 862 987,76 €
Total	2 247 900,75 €
Besoin en affectation	- 1 103 887,72 €
Résultat net	1 144 013,03 €

LE CONTEXTE FINANCIER COMMUNAL DE LA PRÉPARATION BUDGÉTAIRE 2025

Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le



ID : 091-219100161-20250318-DCM20250202-DE

Année	F° dépenses	F° recettes	Résultat d'exercice	Excédent reporté	Inv° dépenses	Inv° recettes	Besoin en affectation	Fonds de roulement	Variation
2020	4 014 705,20	4 292 248,68	277 543,48	1 243 424,39	949 778,41	892 877,88	-200 281,21	1 302 885,46	60 001,07
2021	4 182 894,18	4 486 213,71	303 319,53	1 535 241,94	1 375 965,73	662 325,33	- 867 446,20	971 115,27	- 331 770,19
2022	4 289 387,56	4 768 194,62	478 807,06	971 115,27	1 522 822,77	2 519 564,89	0	1 449 922,33	+ 478 807,06
2023	4 686 368,75	5 099 452,06	413 083,31	1 449 904,45	1 298 259,04	757 013,25	0	1 862 987,76	+ 413 083,31
2024	6 097 144,82	6 482 057,81	384 912,99	1 862 987,76	4 527 942,46	3 199 695,08	1 103 887,72	1 144 013,03	- 718 974,76

En 2024, les montants réalisés en dépenses et en recettes comprennent les écritures de cession du terrain des services techniques qui expliquent l’écart important par rapport à l’année précédente.

Conformément à la trajectoire qui avait été fixée pour la déclinaison du programme PVD, les investissements réalisés cette année sont conséquents et nécessitent de puiser dans le fonds de roulement à hauteur de 1 103 887,72 € sans que cela pénalise la santé financière de la collectivité du fait des très bons résultats des exercices précédents.

La préparation budgétaire 2025 reste sereine, l’objectif étant de finaliser les projets PVD en cours et de solder les opérations tant en dépenses qu’en recettes.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le

Berser  
Levraut

ID : 091-219100161-20250318-DCM20250202-DE

# LE BUDGET PRINCIPAL

## *LES DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT*

LES DÉPENSES RÉELLES DE FONCTIONNEMENT



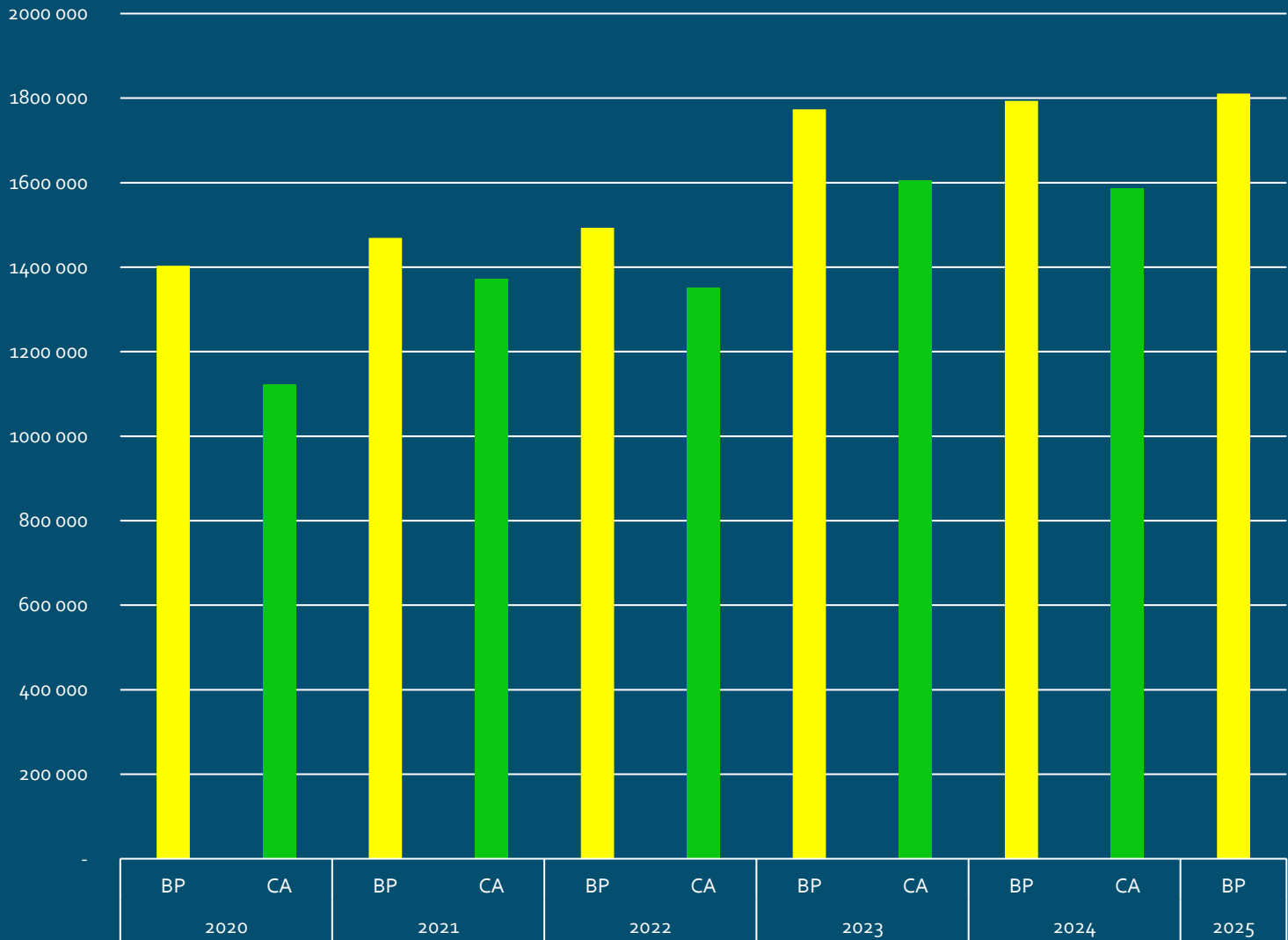
En 2025, les dépenses réelles de fonctionnement sont stables par rapport au BP de l’année 2024.



Ces charges, indispensables au fonctionnement quotidien des services municipaux (fluides, assurances, dépenses diverses...), sont stables.

Les prix de l'énergie, des biens et services cessent de croître mais n'ont pas retrouvé leur valeur d'avant crise.

Les services restent vigilants dans la gestion des dépenses.



De BP à BP, les charges de personnel sont en légère hausse pour prendre en compte l’augmentation du taux de cotisation CNRACL de la part patronale qui est passé de 31,65% à 34,36%.  
Il devra atteindre 43,65% en 2028.

Il n’y a pas de changement prévu dans les effectifs du personnel.



Il s'agit, entre autres des contributions que la collectivité verse à l'Etat :

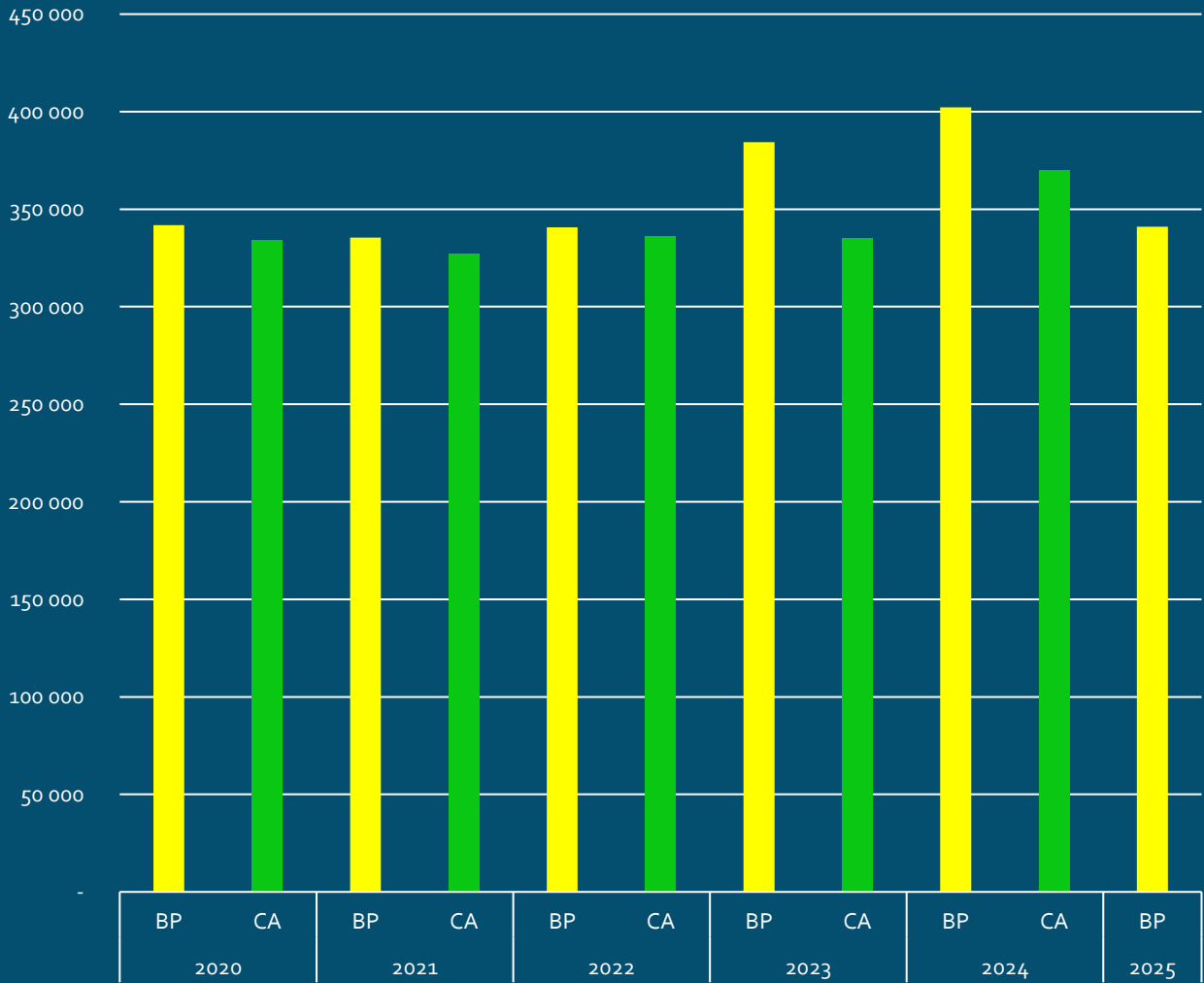
FNGIR, FPIC, Prélèvement SRU

Ce chapitre est en baisse.

En 2024, la collectivité s'est retrouvée carencée au titre de la loi SRU parce qu'elle n'a pu remplir ses objectifs triennaux de production de logements sociaux à temps.

Bien que la carence ait été levée, la pénalité majorée était due.

En 2025, la pénalité s'élève à 49 562,40 € au lieu de 78 889 €.



Les autres charges de gestion courante (subventions aux associations, caisse des école, CCAS, indemnités des élus, participations intercommunales...)

Ce poste de dépense est en baisse de près de 15%, il comptabilise notamment :

- Le versement de la participation au fonctionnement de la maison de Santé à hauteur de 54 000 € contre 95 000 € en 2024.
- Le versement de la participation au fonctionnement de la Caisse des écoles à hauteur de 36 000 € contre 37 800 € en 2024.
- Le versement de la participation au fonctionnement du CCAS de 21 200 € contre 21 850 € en 2024.



La dette est constituée de 6 emprunts


Emprunt	Encours au 31/12/2024	Encours 31/12/2025	Annuité – Intérêts	Annuité - Capital
Services techniques & salle de motricité	123 677,09 €	83 988,33 €	4 105,92 €	39 688,76 €
Acquisition box de garage	65 039,82 €	60 488,14 €	981,68 €	4 551,68 €
Espace Simone Veil	241 150,00 €	222 600,00 €	0 €	18 550,00 €
Maison de santé	600 000,00 €	560 000,00 €	5 499,00 €	40 000,00 €
Travaux de rénovation énergétique du groupe scolaire	522 600,00 €	482 400,00 €	12 992,64 €	40 200,00 €
Programme PVD	300 000,00 €	257 142,84 €	8 972,14 €	42 857,16 €
TOTAL	1 852 466,91 €	1 666 619,31 €	32 551,38 €	185 847,60 €

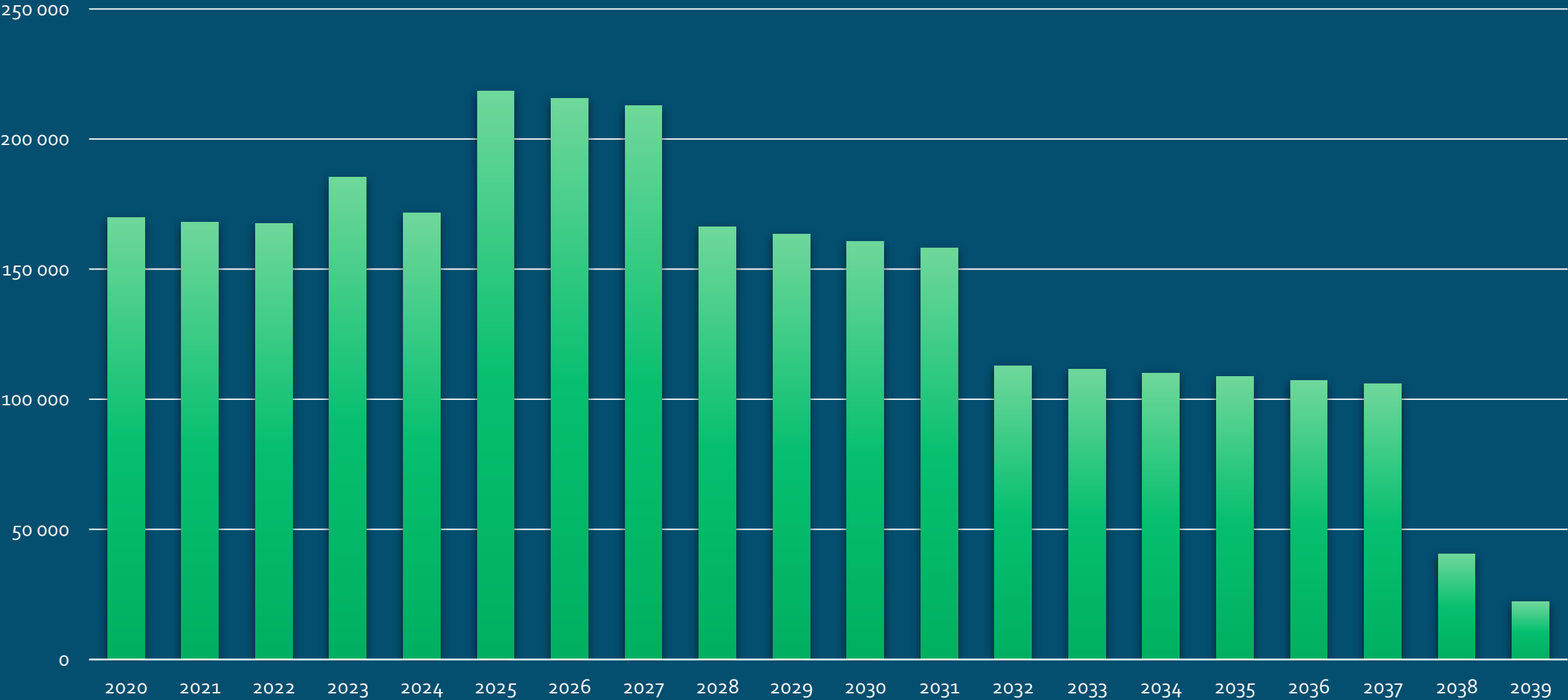
La commune est très peu endettée, en effet, sa capacité de désendettement\* est de 2 ans, le seuil critique étant de 12 ans.

Un nouvel emprunt de 300 000 € a été réalisé en 2024 pour financer le programme Petites Villes de Demain, à savoir, les travaux du centre-ville et l’avenue Henri Renard

*\* La capacité de désendettement représente le nombre d’années que la commune mettrait pour se désendetter si elle y consacrait toute son épargne.*

# PROFIL D'EXTINCTION DE LA DETTE

Envoyé en préfecture le 10/04/2025  
Reçu en préfecture le 10/04/2025  
Publié le   
ID : 091-219100161-20250318-DCM20250202-DE



Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le

Berser  
Levraut

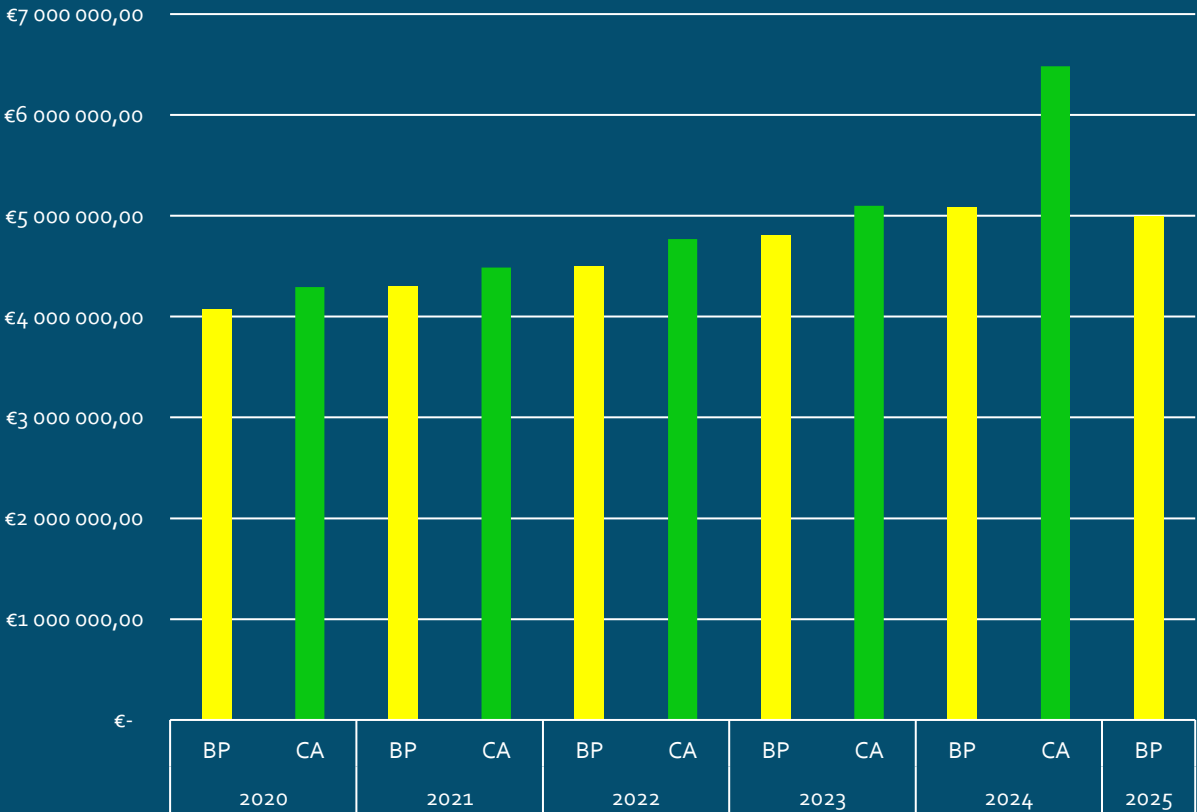
ID : 091-219100161-20250318-DCM20250202-DE

# LE BUDGET PRINCIPAL

## *LES RECETTES DE FONCTIONNEMENT*

En 2025, les recettes réelles de fonctionnement sont stables par rapport au BP de l’année 2024.

En 2024, le CA tient compte des écritures d’ordre de la vente du site des services techniques pour environ 1 300 000 €.





Ils constituent le premier poste de recettes de fonctionnement de la ville.

Comme chaque année, la revalorisation des valeurs locatives augmente mécaniquement les recettes fiscales **alors que les taux d'imposition locaux ne subissent aucune augmentation**. En 2025, la revalorisation des valeurs locatives sera fixée à 1,7 %.

Cette revalorisation devrait apporter un produit supplémentaire prévisionnel de 38 000 € pour l'année 2025.

Evolution du produit fiscal

Produits perçus	2020	2021	2022	2023	2024	2025
TH/TFB/TFNB	1 810 121€	1 880 459 €	2 034 486 €	2 131 646 €	2 240 450 €	2 278 000 €

En 2024, la collectivité a perçu 57 397 € au titre des IFER du parc éolien d'Angerville qui n'avait pas été versé pour les 5 autres éoliennes.

A partir de 2025, la commune percevra des IFER a hauteur de 33 000 € environ,  
Pour rappel, l'IFER est calculé par l'application d'un tarif au kW. La commune perçoit 20% de ce montant (50% pour l'EPCI et 30% pour le département).

La taxe sur les pylônes électriques augmente également comme chaque année (+ 8 685 € en 2025 contre 14 796 € en 2024 )

# CHAPITRE 74 - LES DOTATIONS, PARTICIPATIONS ET SUBVENTIONS

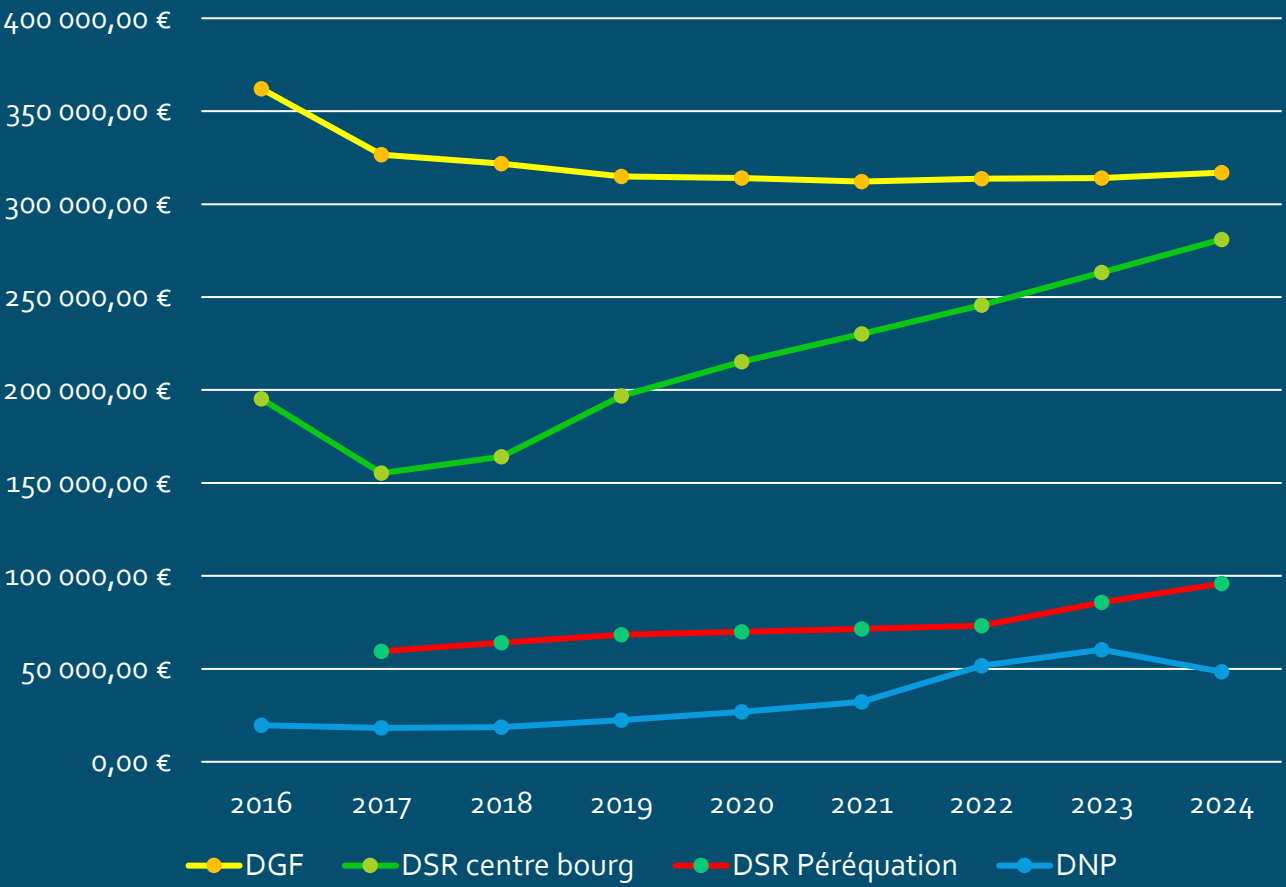
Depuis 2018, les dotations de l'Etat sont en hausse. + 18 863 € en 2024.

L'enveloppe globale destinée aux dotations aux collectivités est prévue en hausse.  
Néanmoins, la répartition se fait au regard de critères spécifiques en fonction des caractéristiques particulières des communes.

Les montants définitifs seront notifiés début avril.

## Autres dotations

Des subventions sont attendues de la part de la CAF et de la MSA pour le financement des différents projets de l'Espace Simone Veil pour un montant prévisionnel de 28 500 €.  
La subvention de la CAF pour le fonctionnement de l'Espace Simone Veil se maintient ainsi que celle de l'Etat pour le financement du poste de chef de projet PVD. La dotation France Services est, quant à elle, en augmentation (+5 000 €)



### **Produit des services du domaine et ventes diverses**

Ce chapitre regroupe notamment le produit des services facturés. Il n’y a pas de variation notable pour ce chapitre, les tarifs divers sont prévus sans hausse. D’autre part, la fermeture de classe envisagée en maternelle pourra avoir une incidence sur les produits liés à la cantine scolaire.

### **Les autres produits de gestion courante**

Ce chapitre regroupe principalement les revenus des immeubles qui sont en augmentation pour tenir compte d’un arriéré d’un trimestre de loyer de la Gendarmerie (26 126 €).

Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le

Berser  
Levraut

ID : 091-219100161-20250318-DCM20250202-DE

# LE BUDGET PRINCIPAL

**Schéma global de présentation de l'évolution des principaux équilibres financiers**

Evolution des principaux équilibres financiers	DEPENSES DE FONCTIONNEMENT	2022	2023	2024
	Charges à caractère général	1 350 655,75 €	1 605 020,40 €	1 587 000,00 €
	Charges de personnel	2 076 110,02 €	2 113 663,76 €	2 118 304,44 €
	Atténuation de produits	336 110,75 €	334 954,05 €	369 813,49 €
	Autres charges de gestion courante	314 155,90 €	357 507,96 €	439 458,88 €
	Charges d'intérêt	10 100,56 €	24 604,57 €	20 693,56 €
	Charges exceptionnelles	1 979,26 €	1 368,00 €	0,00 €
	TOTAL DES DEPENSES DE FONCTIONNEMENT (A)	4 089 112,24 €	4 437 118,74 €	4 535 585,11 €
	RECETTES DE FONCTIONNEMENT	2022	2023	2024
	Atténuation de charges	54 388,27 €	66 553,27 €	24 701,40 €
	Produits des services, du domaine et ventes diverses	278 937,97 €	283 946,99 €	309 765,85 €
	Impôts et taxes	3 184 895,95 €	3 374 520,87 €	3 463 615,54 €
	Dotations et participations	1 052 934,38 €	1 206 611,80 €	1 205 453,12 €
	Autres produits de gestion courante	131 480,62 €	136 478,47 €	149 927,53 €
	Produits financiers et spécifiques	65 557,43 €	31 340,66 €	9 155,51 €
	TOTAL DES RECETTES DE FONCTIONNEMENT (B)	4 768 194,62 €	5 099 452,06 €	5 162 618,95 €
	CAF BRUTE = (B)-(A)	679 082,38 €	662 333,32 €	627 033,84 €
	Taux d'épargne brute = CAF brute / B	14%	13%	12%
	EPARGNE, INVESTISSEMENT, ENDETTEMENT	2022	2023	2024
	CAF brute (1)	679 082,38 €	662 333,32 €	627 033,84 €
	Remboursement en capital de la dette (2)	96 329,48 €	99 982,27 €	101 458,91 €
	CAF Nette (3) = (1) – (2)	582 752,90 €	562 351,05 €	525 574,93 €
	EMPRUNTS NOUVEAUX	603 000,00 €	0,00 €	300 000,00 €
	Dépenses d'investissement hors remboursement dette (5)	1 410 962,71 €	1 198 276,77 €	4 419 222,55 €
	Recettes d'investissement hors nouvel emprunt et 1068 (6)	1 049 118,69 €	757 013,25 €	2 899 695,08 €
	BESOIN DE FINANCEMENT (7)=(5)-(6)	361 844,02 €	441 263,52 €	1 519 527,47 €
	Encours de dette au 31 décembre (11)	1 153 908,09 €	1 053 925,82 €	1 252 466,91 €
	CAPACITE DE DÉSENDETTEMENT (11)/(1)	1,70	1,59	2,00

Envoyé en préfecture le 10/04/2025

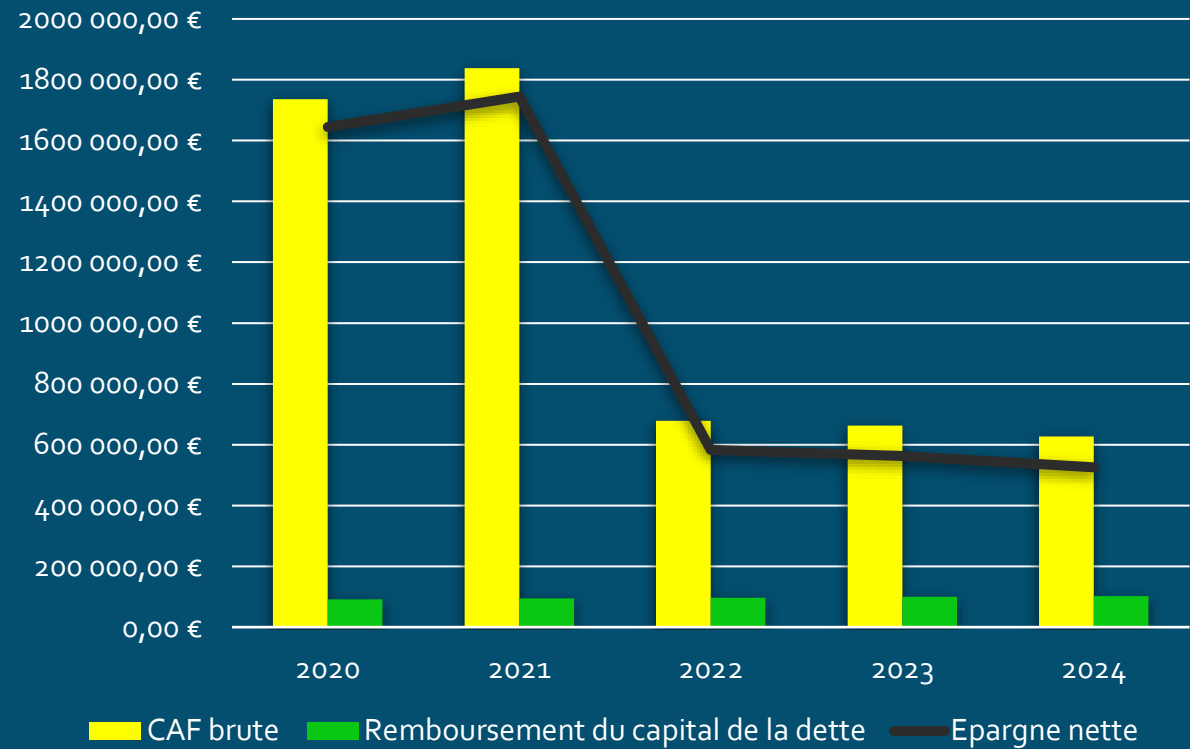
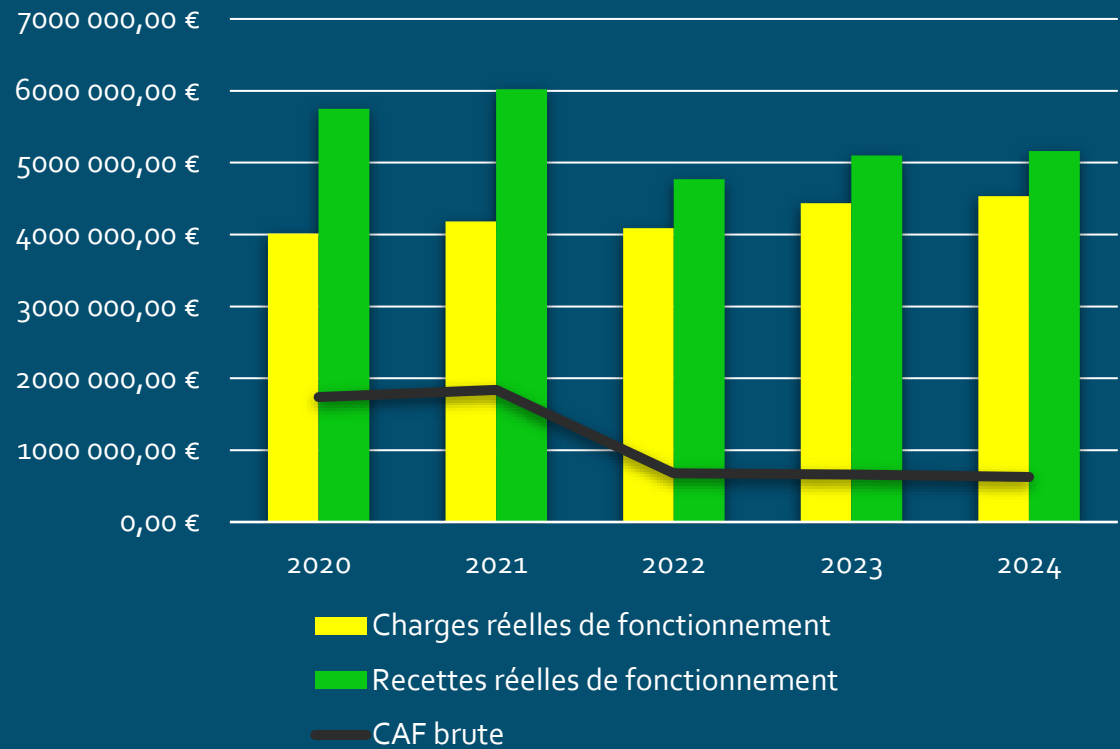
Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le

Beser Levraut

ID : 091-219100161-20250318-DCM20250202-DE

# LA CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT BRUTE & NETTE



La capacité d'autofinancement (CAF) brute traduit la capacité de la collectivité à financer, par son fonctionnement courant, ses opérations d'investissement. Elle permet donc d'évaluer les possibilités réelles de la commune à réaliser ses projets.

Elle est en partie affectée au remboursement de l'annuité de l'emprunt.

## QUELQUES RATIOS CALCULES SUR LE CA 2024

Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le

Berser  
Levraut

ID : 091-219100161-20250318-DCM20250202-DE

**1 162 €**

Recettes de fonctionnement par habitant

*(commune de même strate = 1 240 €/hbts\*)*

**1 019 €**

Dépenses de fonctionnement par habitant

*(commune de même strate = 1 023 €/hbts\*)*

**167 €**

Dotations de l'Etat par habitant

*(commune de même strate = 158 €/hbts\*)*

**585 €**

Produit fiscal par habitant

*(commune de même strate = 569 €/hbts\*)*

**35,82 %**

Taux d'endettement

*(commune de même strate = 61,60 %\*)*

**416 €**

Dette par habitant

*(commune de même strate = 764 €/hbts\*)*

*\* chiffres de 2023 issus du rapport de l'observatoire des finances et de la gestion publique locale*

En cette fin de mandature, il est prévu :

- ➡ De maintenir le taux d'imposition actuel **SANS AUGMENTATION**.
- ➡ De maintenir le même niveau de vigilance quant aux dépenses de la collectivité
- ➡ De finaliser les grands projets de travaux du programme PVD
- ➡ De limiter les dépenses d'investissement afin de ne pas dégrader le déficit en fin d'année dans l'objectif de préserver la capacité à investir sur de nouveaux projets qui seront lancés à la prochaine mandature.



Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

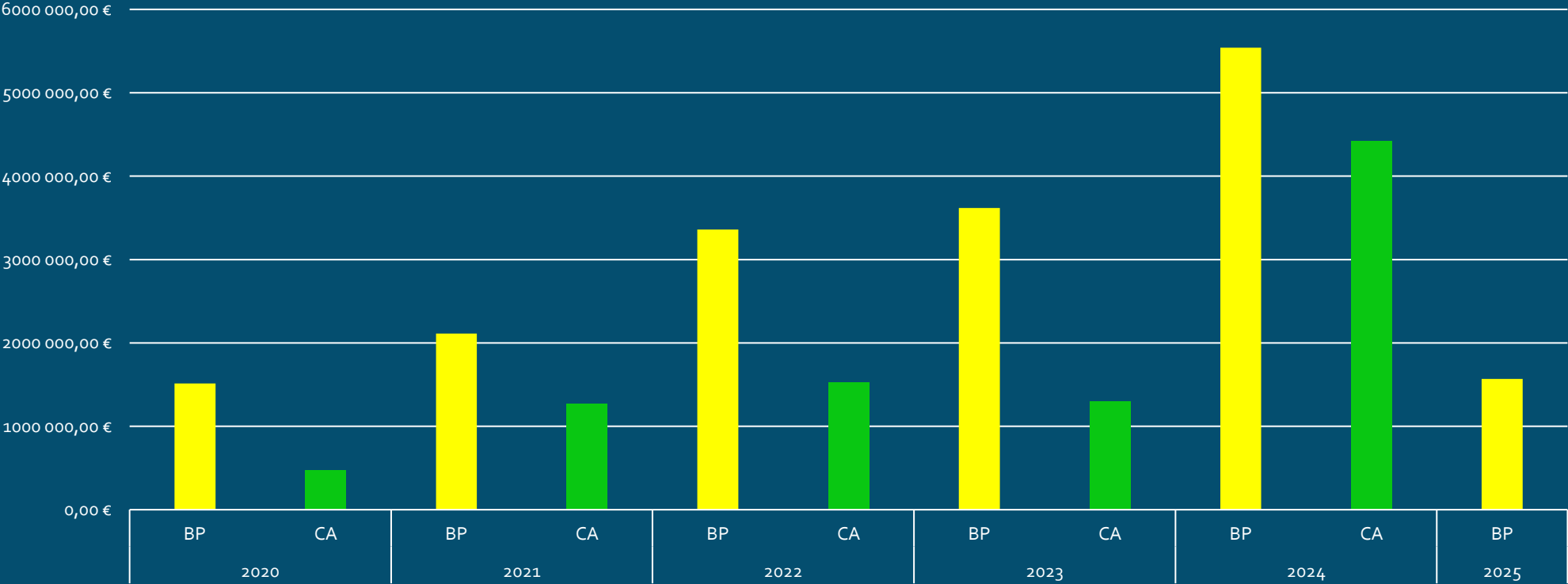
Publié le

Berser  
Levraut

ID : 091-219100161-20250318-DCM20250202-DE

# LE BUDGET PRINCIPAL

**Section de d'investissement**



Les dépenses d'équipement s'élèvent à 1 568 562 € en 2025 dont 812 932,93 € de crédits de report liés en partie à la fin des travaux du programme PVD

👉 Groupe scolaire : **30 300 €**

- Reprise de la couverture du dortoir
- Abri de jardin à l'école maternelle
- Mobilier et divers

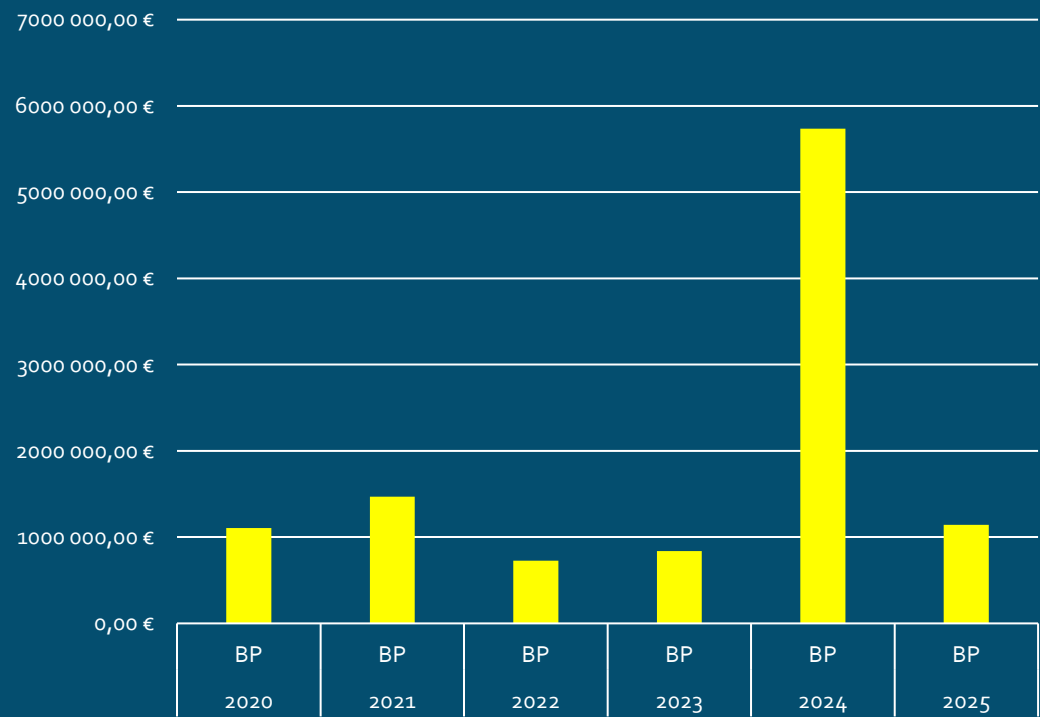
👉 Salle polyvalente : **22 000 €** pour l'acquisition et l'installation d'un vidéo projecteur et le passage en LED des luminaires des loges

👉 Travaux sur les équipements sportifs : **169 000 €** y compris réalisation d'un terrain de pétanque et la reprise de la couverture du tennis

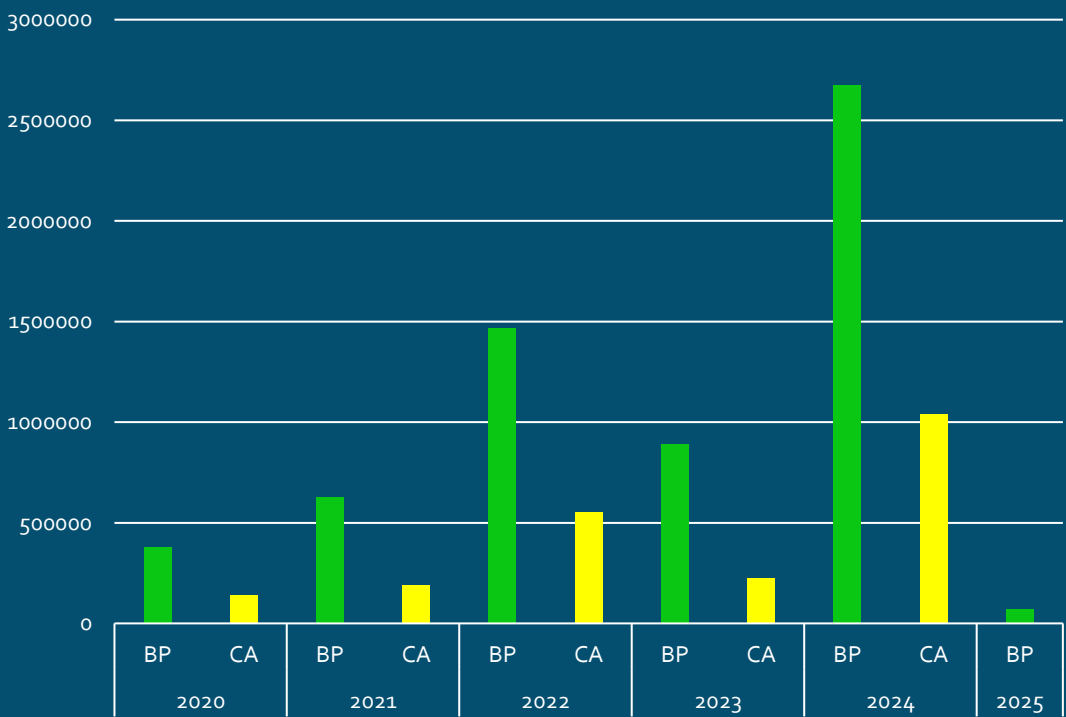
👉 Voies et réseaux : **300 300 €** avec notamment, la reprise de la chaussée de l'avenue des Pensées, l'aménagement des accotements avenue de Paris, l'aménagement devant le monument aux morts de Dommerville (**subventions 50 000 €**)

- 👉 Eclairage public : **30 000 €** pour l'acquisition de dispositifs LED et luminaires de Noël
- 👉 Matériel informatique et mobilier de bureau : **15 800 €**
- 👉 Mobilier urbain : **53 100 €**
- 👉 Outillages divers et véhicules pour les services techniques : **66 030 €**
- 👉 Travaux divers dans les bâtiments : **64 300 €** dont rénovation du péricolaire (**subventions 20 000 €**)
- 👉 Aménagements autour du pump track : **38 100 €**
- 👉 Extension de caméras de vidéo protection et matériel : **46 700 €**

# LES RECETTES D'INVESTISSEMENT



Autofinancement



Subventions

Le total des dépenses et des recettes de la section de fonctionnement permet de dégager la somme de 1 141 414 € pour financer les investissements.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le

Berser  
Levraut

ID : 091-219100161-20250318-DCM20250202-DE

# LE BUDGET ZIA

# RÉSULTAT D'EXERCICE 2024

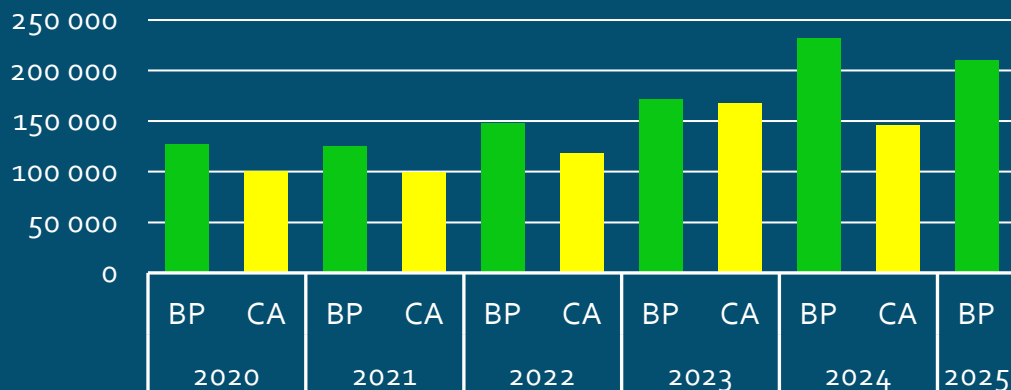
## INVESTISSEMENT

Dépenses	175 347,98 €
Recettes	283 899,84 €
Résultat d'exercice	108 551,86 €
Solde reporté positif	4 076,55 €
Résultat au 31.12.2024	112 628,41 €
RAR dépenses	-21 910,95 €
RAR recettes	0 €
Besoin d'affectation	0 €
Résultat positif	90 717,46 €

## FONCTIONNEMENT

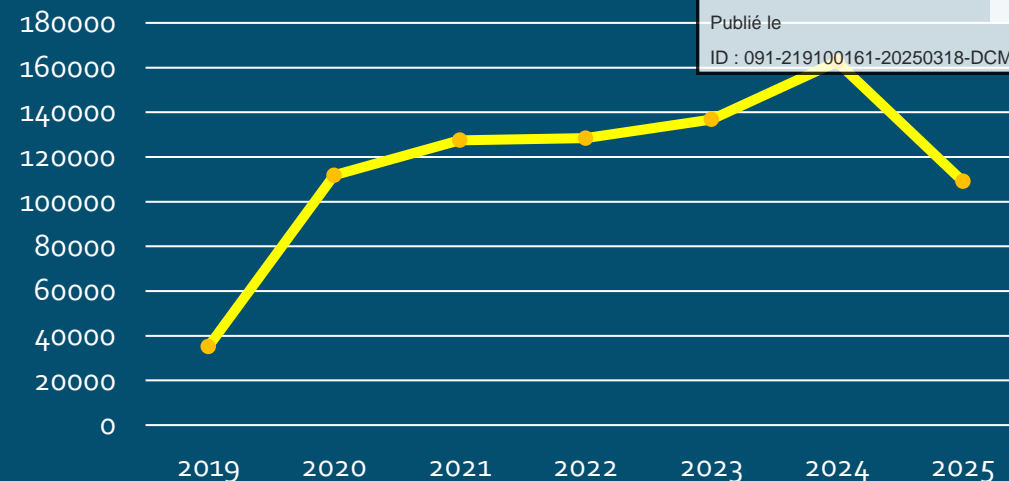
Dépenses	241 874,22 €
Recettes	318 429,52 €
Résultat d'exercice	76 555,30 €
Excédent reporté	7 190,18 €
Total	83 745,48 €
Besoin en affectation	0 €
Résultat net	83 745,48 €

## Dépenses réelles de fonctionnement



Les dépenses concernent les frais de fonctionnement de la maison de santé. Elles sont en baisse de 9 % en 2025 de BP à BP. Celle-ci est liée principalement à une stabilisation du coût des fluides.

## Revenus des immeubles



Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le

ID : 091-219100161-20250318-DCM20250202-DE

Berser  
Levraut

Les recettes tiennent compte des loyers des antennes téléphoniques et des loyers des professionnels de santé. Elles sont prévues en baisse car les charges locatives ont été réévaluées à due concurrence des dépenses effectives.

Cette année, la subvention du budget principal s'élève à 53 964 € contre 95 000 € en 2024. Cette dotation permet d'équilibrer le budget et de financer l'emprunt.



**La section d’investissement** est essentiellement composée du remboursement de l’emprunt et des opérations d’ordre.

Afin d’assurer d’équilibre, des dépenses sont inscrites pour d’éventuels travaux de la maison de santé.

**L’Emprunt**

Emprunt	Encours au 31/12/2024	Encours 31/12/2025	Annuité – Intérêts	Annuité - Capital
Maison de santé	600 000,00 €	560 000,00 €	5 499,00 €	40 000,00 €

Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le

Berser  
Levraut

ID : 091-219100161-20250318-DCM20250202-DE

# LE BUDGET DE LA CAISSE DES ÉCOLES

# RÉSULTAT D'EXERCICE 2024

## INVESTISSEMENT

Dépenses	0 €
Recettes	0 €
Résultat d'exercice	0 €
Solde reporté positif	361,53 €
Résultat au 31.12.2024	361,53 €

## FONCTIONNEMENT

Dépenses	36 476,13 €
Recettes	37 800 €
Résultat d'exercice	1 323,87 €
Excédent reporté	4 553,21 €
Total	5 877,08 €

- Le budget de la Caisse des Écoles est financé par une subvention communale qui permet d'accorder des dotations à chaque établissement scolaire pour l'achat de fournitures scolaires mais aussi pour leur permettre de financer les sorties qui sont organisées au sein de chaque école, d'acheter des jeux ou d'organiser des manifestations pour les fêtes de Noël.
- Le RASED (Réseau d'Aides Spécialisées aux Elèves en Difficulté) bénéficie également d'une dotation annuelle par enfant. Cette subvention est fixée à 2,50 € par enfants scolarisés sur les deux écoles.
- L'élaboration du budget 2025 tient compte des effectifs au 1<sup>er</sup> janvier 2025.
- Pour rappel, les dotations allouées par enfant ont été réévaluées à hauteur de 10 % en 2024.
- Cette année, la participation communale s'élève donc à 35 522,92 €.
- Aucun investissement n'est réalisé sur ce budget de même qu'il ne supporte aucun emprunt.

La dotation communale fluctue chaque année au vu du nombre d'enfants comptabilisé au 1<sup>er</sup> janvier.

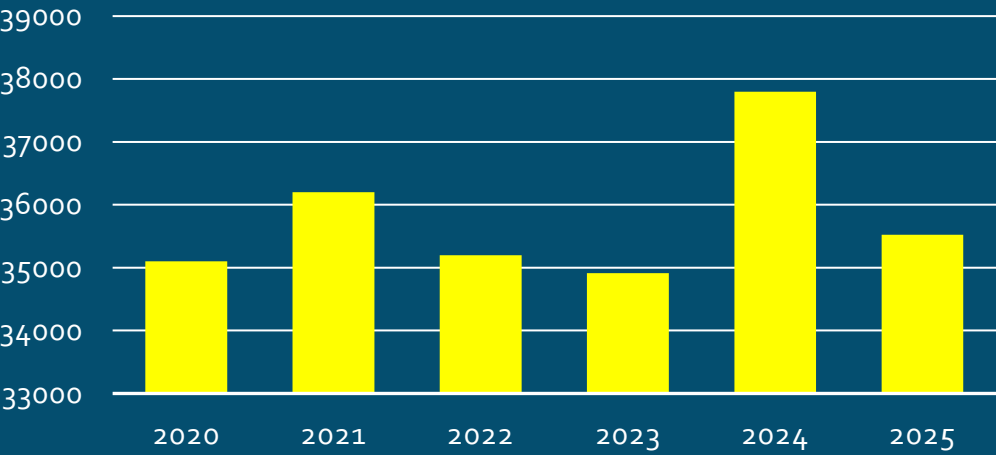
Les effectifs au 1<sup>er</sup> janvier 2025 sont les suivants:

☞ 336 en élémentaire (22 élèves de plus qu'en 2024)

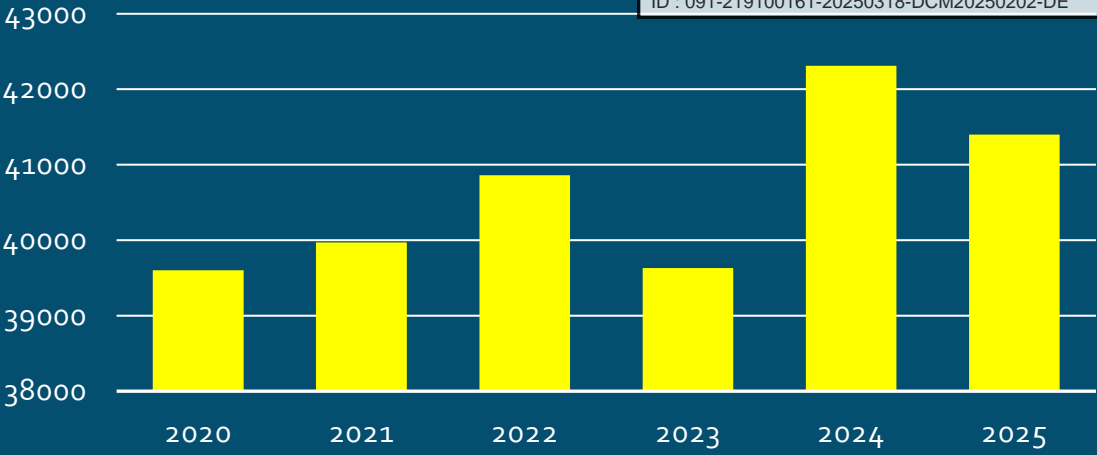
☞ 173 en maternelle (30 élèves de moins qu'en 2024)

Cette année elle baisse de 6% puisqu'elle suit les effectifs et qu'une classe a été fermée en maternelle.

*Dotation communale*




*Budget prévisionnel*



Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le



ID : 091-219100161-20250318-DCM20250202-DE

Comme indiqué précédemment, le budget prévisionnel de dépenses est également prévu en baisse de 2,15 %.

La dotation de 1 000 € par école pour l'achat de livres est maintenue.

Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le

Berser  
Levraut

ID : 091-219100161-20250318-DCM20250202-DE

# LE BUDGET DU CCAS

# RÉSULTAT D'EXERCICE 2024

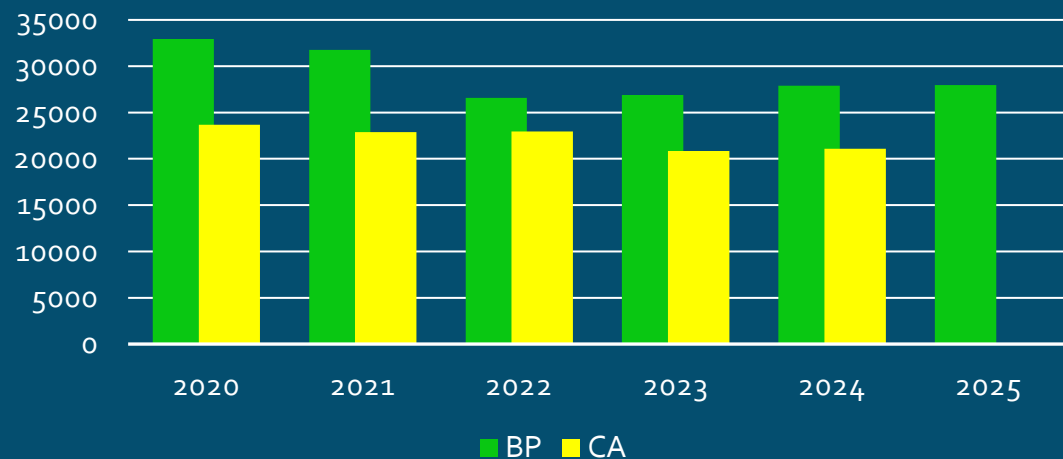
## INVESTISSEMENT

Dépenses	0 €
Recettes	0 €
Résultat d'exercice	0 €
Solde reporté positif	5 062 €
Résultat au 31.12.2024	5 062 €

## FONCTIONNEMENT

Dépenses	21 088,61 €
Recettes	21 851,00 €
Résultat d'exercice	762,39 €
Excédent reporté	6 066,33 €
Total	6 828,72 €

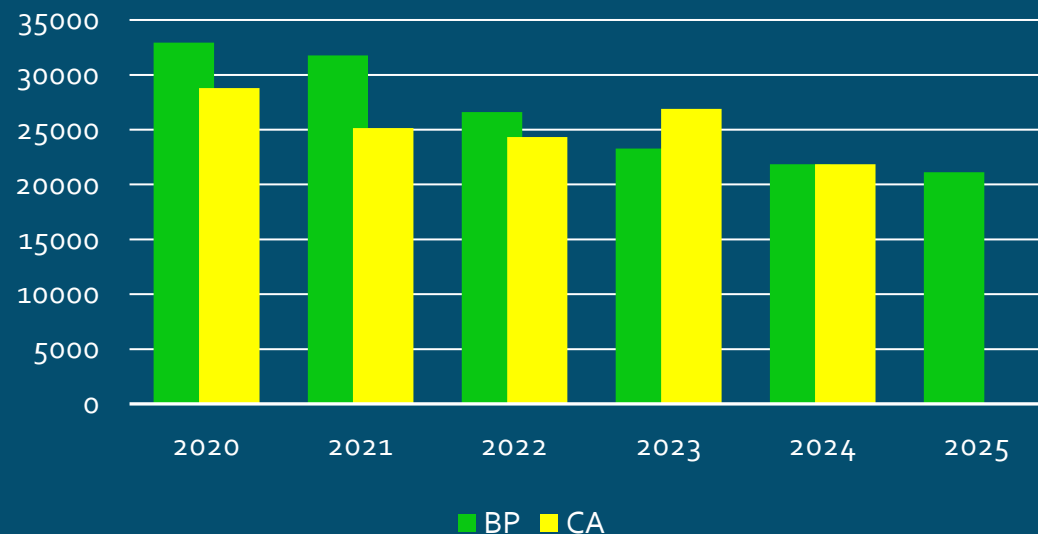
## Dépenses



Pour l'année 2025, les dépenses sont équivalentes de BP à BP.

Ce budget est consacré aux aides formulées par les travailleurs sociaux ou sollicitées par les familles qui se présentent au CCAS de la Commune, aux aides alimentaires accordées en cas d'urgence pour certains foyers en réelle difficulté, et à l'organisation des fêtes de fin d'année des aînés (repas et chocolats).

## Recettes



Cette année, le budget communal participe au CCAS pour environ **21 121 €**

C'est 700 € de moins que l'année précédente. Ce delta se justifie par l'excédent repris à la section de fonctionnement qui est plus important 6 828,72 € contre 6 066,33 € en 2024.





Tél. 01.64.95.20.14  
Fax. 01.64.95.20.99

REPUBLIQUE

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE – ARRONDISSEMENT D'ETAMPES – CANTON D'ETAMPES

MAIRIE D'ANGERVILLE

Envoyé en préfecture le 10/04/2025  
Reçu en préfecture le 10/04/2025  
Publié le 10/04/2025  
ID : 091-219100161-20250318-DCM20250203-DE



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit mars, à vingt heures, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués, se sont réunis à la salle du Conseil Henri-Alexandre TESSIER, en mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Johann MITTELHAUSSER, Maire.

**DATE DE CONVOCATION :** Le douze mars deux mille vingt-cinq

**ETAIENT PRÉSENTS :**

Johann MITTELHAUSSER, Frédéricque SABOURIN-MICHEL, Patricia AMBROSIO TADI, Cédric CHIHANE, Christel THIROUIN, Jacques DRAPPIER, Alain LAJUGIE, Françoise BOIVIN, Pierre BONNEAU, Thierry DEMOISSON, Harry FRANCOISE, Emmanuel PARMENTIER, Nadège BRASSEUR, Bruno DUPUIS, Aurélia VATER, Audrey COTTEREAU, Elisabeth PETIT.

**ABSENTS EXCUSES :**

Dominique VAURY qui a donné pouvoir à Frédéricque SABOURIN-MICHEL  
Marine PIGEAU qui a donné pouvoir à Audrey COTTEREAU  
Barbara BERTHEAU qui a donné pouvoir à Johann MITTELHAUSSER  
Abdraman CAMARA qui a donné pouvoir à Cédric CHIHANE  
Naïma SIFER  
Jérôme FAUCHEUX  
Julieta MARTINS  
Anthony LOPES  
Amandine GUIRIABOYE  
Philippe CHENAULT

Mme Frédéricque SABOURIN-MICHEL a été désignée en qualité de secrétaire de séance.

**DCM 2025-02-03**

### APPROBATION DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

M. le Maire rappelle que par délibération DCM 2022-07-03 du 8 novembre 2022, le Conseil municipal a prescrit la mise en œuvre de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Il rappelle également les axes poursuivis par cette modification qui sont les suivants :

- Améliorer et actualiser le contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur des « Terres noires », afin de garantir aux élus une qualité optimale des futurs aménagements sur le site ;
- Refondre le règlement du secteur des « Terres noires », classé en AUi, afin de retranscrire les attendus des élus et d'intégrer les dernières évolutions réglementaires promulguées depuis l'approbation du PLU de la commune en 2018 ;
- Déclasser d'une zone AUd et d'intégrer un emplacement réservé pour permettre l'implantation d'un équipement public.
- Protéger et préserver certains « cœurs d'îlots » (article L 151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- Prioriser la densification urbaine dans certains secteurs à proximité de la gare, ou nécessitant une restauration de bâtis anciens au cœur du centre-ville : site de l'ancienne Coopérative, site des services techniques et Route de Méréville.
- Protéger la pérennité commerciale par la mise en œuvre de linéaires de protection du commerce ou de l'artisanat en rez-de-chaussée de locaux.

M. le Maire souligne que la modification portant sur le déclassement de la zone AUd et l'intégration d'un emplacement réservé a été abandonnée à l'issue de l'avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale).

Il a ensuite résumé les modifications proposées qui sont les suivantes :

- Refonte du règlement de la zone AUi sur le secteur des Terres Noires :
  - o Précision des occupations du sol autorisées et interdites
  - o Ajustement des règles de desserte et d'accès et des conditions de desserte par les réseaux
  - o Ajustement des règles d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement
- Actualisation et amélioration du contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur des Terres Noires :
  - o Précision de la programmation et de la gestion de la temporalité du projet
  - o Définition de principes de circulation, de stationnement et de traitement des lisières
  - o Mise en place de principes de végétalisation et gestion des eaux pluviales
  - o Définition d'exigences qualitatives pour les espaces publics et privés
- Ajustement du plan de zonages du bourg :
  - o Intégration de mesures de sauvegarde de la biodiversité dans certains « cœurs d'îlots » (classement en Espace Boisé Classé ou utilisation de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme)
  - o Identification des rues et secteurs du centre-ville dans lesquels le changement de destination des commerces sera interdit.

M. le Maire a rappelé que cette procédure a été mise en œuvre il y a quelques mois, avec pour objectif principal la mise en compatibilité du PLU avec le projet d'aménagement de l'extension de la zone industrielle sur onze hectares, connue sous le nom des "Terres Noires".

Il a souligné que cet engagement est un enjeu majeur de la mandature. Il a précisé que la commune doit accompagner le développement et les besoins en logements de manière raisonnée, car la capacité de construction en termes de logement est bien plus importante que les projets actuellement visibles. Il a insisté sur la nécessité d'un développement équilibré.

Il a également rappelé que la commune est soumise aux orientations du schéma régional de l'hébergement et de l'habitat, qui fixent des quotas par territoire, les élus.

Il a souligné l'impossibilité d'arrêter les constructions futures, car la crise du logement en France touche également les habitants de la commune, notamment les personnes âgées qui ont besoin de logements adaptés.

M. le Maire a évoqué l'importance de développer l'économie locale, parallèlement à l'augmentation de la population. Il a expliqué que l'extension de 11 hectares de la zone industrielle du Bois Fontaine, qui double la superficie de cette zone, est essentielle pour le développement économique de la commune. Cette zone accueille actuellement le centre de tri et les déchetteries.

Il a remercié la commission départementale d'aménagement d'espaces naturels et forestiers pour leur soutien, ainsi que les agriculteurs pour leur compréhension des enjeux liés à l'extension sur des terres agricoles. Il a précisé que les futures extensions se feront davantage par aménagement et reconversion dans l'unité urbaine, comme par exemple la requalification de la friche agricole de la coopérative ou encore sur l'ancien site des services techniques.

M. le Maire a souligné que le développement économique génère de la fiscalité d'entreprise, ce qui est crucial pour compléter la fiscalité des ménages. Il a également mentionné que cela permet d'éviter le phénomène des "communes dortoirs", en favorisant une activité économique durant la journée qui stimule l'activité commerciale et les services sur la commune.

Il a insisté sur l'importance d'avoir une dynamique économique vertueuse, qui offre des emplois et permet de maintenir un écosystème commercial et associatif actif. Il a rappelé que le développement économique est désormais une compétence de l'agglomération, qui a acquis les onze hectares nécessaires.

M. le Maire a ensuite présenté les détails de la mise en compatibilité du PLU avec le programme d'aménagement, en précisant que l'aménageur a répondu à un appel à manifestation d'intérêt. Il a évoqué l'ambition d'obtenir un label biodiversité pour le projet, afin de garantir une biodiversité plus développée que celle existante.

Il a également mentionné que la commune doit optimiser l'utilisation du foncier, car une extension comme celle-ci ne se reproduira pas avant quinze à vingt ans, surtout au regard du ZAN (Zéro Artificialisation Nette). Il a indiqué que cela pourrait générer entre 250 et 300 emplois, et qu'un investisseur s'est déjà positionné avec un investissement de 30 millions d'euros, créant entre 30 et 40 emplois.

M. le Maire a rappelé que, le positionnement géographique de la commune en tant que porte d'entrée de l'Île-de-France et le dispositif PVD, sont des éléments d'attractivité pour les investisseurs.

M. le Maire a précisé que 80% de l'objet de la modification sont liés à cette extension. Celle-ci était une condition imposée par les services de l'État pour l'accorder, en tenant compte des enjeux de sobriété, qui ont été largement mis en évidence.

M. le Maire a ensuite expliqué que, dans le cadre de cette modification du PLU, la ville en a profité pour intégrer d'autres modifications.

M. le Maire a évoqué la modification relative au secteur AUD situé sur le terrain dit de « la bascule », au niveau du rond-point de Dommerville. Il précise que le PLU 2018 avait été conçu pour permettre l'installation du LIDL. Il ajoute que finalement celui-ci s'est construit dans la zone commerciale qui a permis une vraie requalification de la zone avec la suppression de friches industrielles.

M. le Maire a poursuivi en informant que ce site pourrait être une vraie réserve stratégique, dans un avenir relativement proche, permettant d'offrir au Service Départemental d'Incendie et de Secours un site propice à l'édification d'une nouvelle caserne, avec des conditions de vie et de travail pour les sapeurs-pompiers davantage qualitatifs, comme l'installation de vestiaires pour femmes.

Il a également indiqué que ce site présente un avantage stratégique d'un point de vue des interventions des pompiers avec cette proximité directe à la N20.

M. le Maire informe que, dans la mesure où la Mission Régionale d'évaluation Environnementale (MRAe) a émis un avis négatif en l'absence d'un projet arrêté et au regard de l'artificialisation des sols, mais aussi compte tenu des difficultés financières du Département, cette modification a été retirée afin de ne pas fragiliser la procédure de modification du PLU.

M. le Maire a poursuivi avec une autre modification, celle de la préservation des espaces verts, qui vise à maintenir des espaces équilibrés et à éviter des constructions anarchiques

M. le Maire a rappelé que la commune a l'obligation de créer 25 % de logements sociaux, un objectif qui n'a pas encore été atteint. En effet, la commune a fait face à des pénalités financières en raison du non-respect de cet engagement, ce qui aurait pu avoir des conséquences sur son droit de préemption. Ce droit est crucial pour la commune, car il lui permet de contrôler les projets de construction et d'éviter les initiatives qui ne répondent pas à ses objectifs d'urbanisme et de mixité.

M. le Maire a également souligné l'importance de diversifier l'offre de logements, notamment en développant des logements à loyer modéré pour répondre aux besoins des concitoyens qui ne peuvent pas accéder aux logements sociaux.

Il a mis en lumière la tension sur le marché locatif, avec des loyers élevés qui ont rendu l'accès au logement difficile pour de nombreux habitants.

M. le Maire a abordé ensuite les projets de construction en cours et la nécessité de maîtriser l'urbanisation pour garantir une intégration et une mixité harmonieuse des nouveaux logements dans le tissu urbain existant.

M. le Maire a insisté sur le fait que la commune doit être proactive dans la gestion de son foncier pour éviter une urbanisation désordonnée et des constructions excessives.

M. le Maire a présenté l'exemple d'un promoteur qui, demain, peut acheter des fonds de parcelle, détruire les pavillons existants pour ensuite reconstruire un ensemble immobilier plus dense.

M. le Maire a insisté sur le fait qu'aujourd'hui, le PLU conditionne le droit ou non de construire sur le terrain et non la seule volonté du Maire.

M. le Maire indique que l'enquête publique aura permis de s'apercevoir que la sélection faite lors de l'élaboration du dossier de modification est incomplète car elle n'intègre pas tous les espaces pertinents. A cet égard, il a été décidé de retirer les secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme de la modification.

Il ajoute qu'une réflexion plus globale avec un accompagnement spécifique sera engagée dans le cadre d'une future révision du PLU, de manière à garantir une approche équitable et cohérente à l'échelle de la ville.

M. le Maire rappelle que l'enquête publique a eu lieu du 20 janvier 2025 au 19 février 2025 et qu'à l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis un avis favorable à la modification.

A l'issue de la présentation, M. le Maire a proposé au Conseil municipal d'approuver la modification du PLU.

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-43 et L 153-44 ;

**VU** la délibération du Conseil municipal en date du 11 septembre 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

**VU** la délibération du Conseil municipal en date du 8 novembre 2022 prescrivant la modification du PLU ;

**VU** la notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) du projet de modification du PLU en date du 15 janvier 2024 ;

**VU** l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n°MRAe AKIF 2024-014 du 20 mars 2024 concluant à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la modification du PLU ;

**VU** l'évaluation environnementale transmis à la MRAe le 12 juillet 2024,

**VU** l'avis de la Missions Régionale d'Autorité environnementale n°MRAe APPIF-2024-107 du 30 octobre 2024 comportant plusieurs recommandations ;

**VU** le mémoire en réponse de la Commune d'Angerville ;

**VU** les avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification du PLU,



**VU** l'arrêté du Maire en date du 19 décembre 2024 soumettant à enquête publique le projet de modification du PLU du 20 janvier 2025 au 19 février 2025,

**VU** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 3 mars 2025, donnant un avis FAVORABLE au projet de modification du PLU sous réserve de l'amendement proposé par la commune ;

**CONSIDERANT** que la modification du PLU, telle qu'elle est présentée au Conseil municipal est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme ;

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**Voix pour : 21**

*Johann MITTELHAUSSER, Frédéricque SABOURIN-MICHEL, Dominique VAURY qui a donné pouvoir à Frédéricque SABOURIN-MICHEL, Patricia AMBROSIO TADI, Cédric CHIHANE, Christel THIROUIN, Jacques DRAPPIER, Alain LAJUGIE, Françoise BOIVIN, Pierre BONNEAU, Thierry DEMOISSON, Harry FRANCOISE, Emmanuel PARMENTIER, Barbara BERTHEAU qui a donné pouvoir à Johann MITTELHAUSSER, Nadège BRASSEUR, Bruno DUPUIS, Aurélia VATER, Abdraman CAMARA qui a donné pouvoir à Cédric CHIHANE, Marine PIGEAU qui a donné pouvoir à Audrey COTTEREAU, Audrey COTTEREAU, Elisabeth PETIT.*

- **APPROUVE** la modification n°1 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération, intégrant notamment les modifications du projet suite à l'enquête publique ;
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention en caractère apparents dans un journal local diffusé dans le département ;
- **DIT** que le dossier de modification n°1 du PLU et la présente délibération d'approbation seront exécutoires à compter de leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat et de 'accomplissement des mesures de publicité, conformément aux articles L153-23 et L153-44 du Code de l'urbanisme
- **DIT** que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Le Tribunal Administratif de Versailles peut être saisi par l'application informatique "Télerecours citoyens" accessible depuis le site internet : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Pour extrait conforme au registre des délibérations  
Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits  
Angerville, le 07 avril 2025

Le Maire,



Johann MITTELHAUSSER

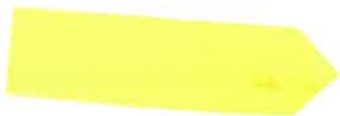
Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le 10/04/2025



ID : 091-219100161-20250318-DCM20250203-DE



Département de l'Essonne  
Commune d'Angerville



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification

### 1. Notice de présentation

Dossier approuvé au Conseil Municipal en date du 11 septembre 2018,  
modifié le 18 mars 2025



## Sommaire

<b>Préambule</b>	<b>2</b>
<b>1. Eléments de cadrage</b>	<b>5</b>
<b>2. Les raisons motivant la présente modification</b>	<b>14</b>
2.1. Permettre le développement économique de la CAESE en développant le secteur des Terres noires sur le territoire d'Angerville	14
2.2. Maîtriser, sans l'interdire, la densification dans le centre ville	19
<b>3. Incidences de la modification sur le PLU</b>	<b>22</b>
3.1 Refonte du règlement AUI sur le secteur des « Terres noires »	22
3.2 Actualisation et amélioration du contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur des « Terres noires »	35
3.3 Ajustement du plan de zonages du bourg	39





## Préambule

La Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne a fait du développement économique et de l'implantation d'entreprises un des axes prioritaires de la stratégie d'aménagement communautaire. Les zones d'activité économique constituent un levier essentiel. C'est en ce sens que la commune a acté dans la dernière révision du PLU, une extension de 11 hectares de la Zone industrielle et artisanale du Bois de la Fontaine.

Le règlement du PLU, approuvé le 11 septembre 2018, dispose que la zone à urbaniser AUI, à vocation d'activités ne pourra être aménagée que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

C'est principalement à cet égard, qu'il est proposé d'engager **une procédure de modification du PLU d'Angerville**.

Cette modification permet toutefois d'intégrer les adaptations réglementaires nécessaires en lien avec les projets de la commune.

En effet, certains projets ou certaines réflexions ont pu murir depuis la dernière révision du PLU. Ainsi, la labellisation Petites Villes de Demain et les études qui ont été lancées permettent aujourd'hui de confirmer la nécessité de préserver les commerces de centre-ville. Une adaptation réglementaire sera ainsi rédigée pour interdire le changement de destination des commerces de centre-ville et éviter qu'ils ne se transforment en logement pour la préservation de l'attractivité du coeur de ville.

Cette modification permet également d'opérer un travail de cohérence sur l'ensemble des espaces boisés de la commune afin de pouvoir identifier et protéger certains espaces oubliés lors de la dernière révision du PLU.

La présente enquête publique s'inscrit dans le cadre **d'une procédure de modification du PLU, conformément à l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme** : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

Il s'agit d'une **modification de droit commun, conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme** : « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.* »

**La composition du dossier présenté à l'enquête publique est régie par l'article R122-6 du Code de l'urbanisme :**

*« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.*

*Le dossier comprend au moins :*

**1° Lorsque le projet fait l'objet d'une évaluation environnementale :**

- a) **L'étude d'impact et son résumé non technique**, ou l'étude d'impact actualisée dans les conditions prévues par le III de l'article L. 122-1-1, ou le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique ;*
- b) **Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas** par l'autorité mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4 ou, en l'absence d'une telle décision, la mention qu'une décision implicite a été prise, accompagnée pour les projets du formulaire mentionné au II de l'article R. 122-3-1 ;*
- c) **L'avis de l'autorité environnementale** mentionné au III de l'article L. 122-1, le cas échéant, au III de l'article L. 122-1-1, à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, ainsi que **la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale** ;*

*2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;*

*3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;*

*4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;*

*5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13 ainsi que, le cas échéant, le rapport final prévu à l'article L. 121-16-2. **Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;***

*6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;*



*7° Le cas échéant, la mention que le projet fait l'objet d'une évaluation transfrontalière de ses incidences sur l'environnement en application de l'article R. 122-10 ou des consultations avec un Etat frontalier membre de l'Union européenne ou partie à la Convention du 25 février 1991 signée à Espoo .*

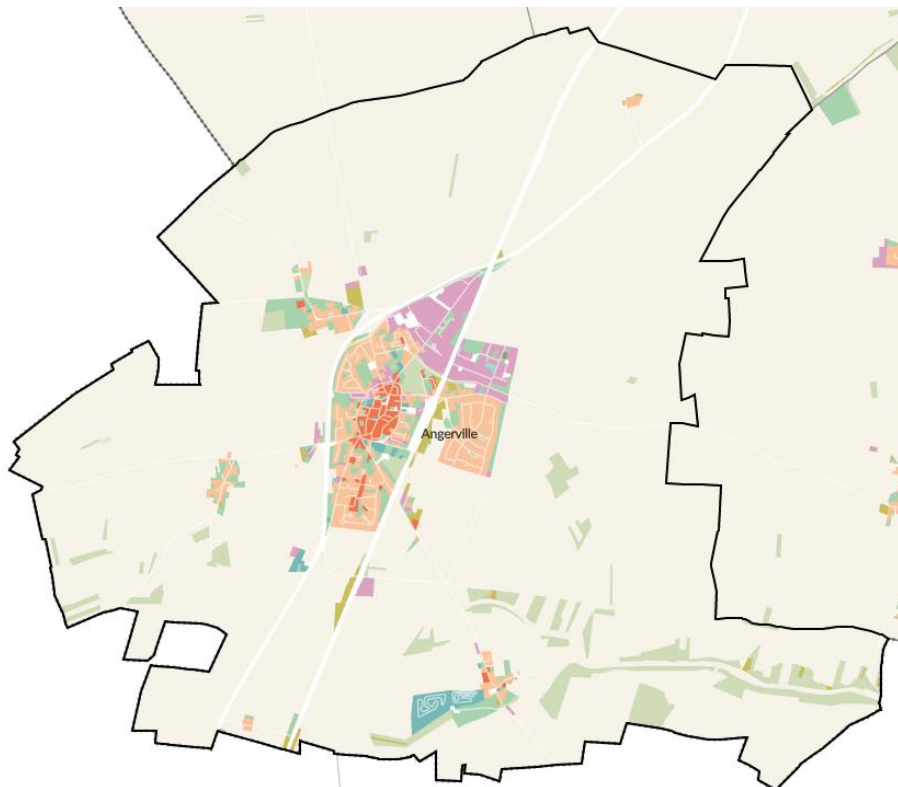
*L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5. »*



# 1. Eléments de cadrage

Angerville est une commune d'environ 4 353 habitants (INSEE 2020), qui s'étend sur 2 580 hectares.

Les espaces boisés, naturels et agricoles représentent un peu plus des 9/10ème du territoire communal.



Mode d'Occupation des Sols  
(2021)

- Type d'occupation du sol
- Bois et forêts
  - Milieux semi-naturels
  - Espaces agricoles
  - Eau
  - Espaces ouverts artificialisés
  - Habitat individuel
  - Habitat collectif
  - Activités
  - Equipements
  - Transports
  - Carrières, décharges, chantiers

© INSTITUT PARIS REGION 2021  
Sources: Mar 2012, 2017, 2021, L'Institut Paris Region

3

Mode d'Occupation des Sols (1949)



Mode d'Occupation des Sols (2018)



© INSTITUT PARIS REGION 2021  
Sources: Mar 2012, 2017, 2021, L'Institut Paris Region





La ville a été lauréate du dispositif national « Petites Villes de Demain » depuis 2020 jusqu'en 2026. Ce dispositif permet de bénéficier d'un soutien accru auprès des différents partenaires comme l'ÉTAT, les Agences Nationales, la Région et le Département. La commune a pour objectif principal de renforcer son effet de centralité tout en conservant la mémoire collective de ce qu'est une ville rurale comme Angerville.

Pour cela, le conseil municipal a entrepris l'élaboration d'un Plan d'action opérationnel qui consiste à concevoir une stratégie globale avec des actions cohérentes et efficaces sur le territoire afin d'améliorer la qualité de vie de ses concitoyens.

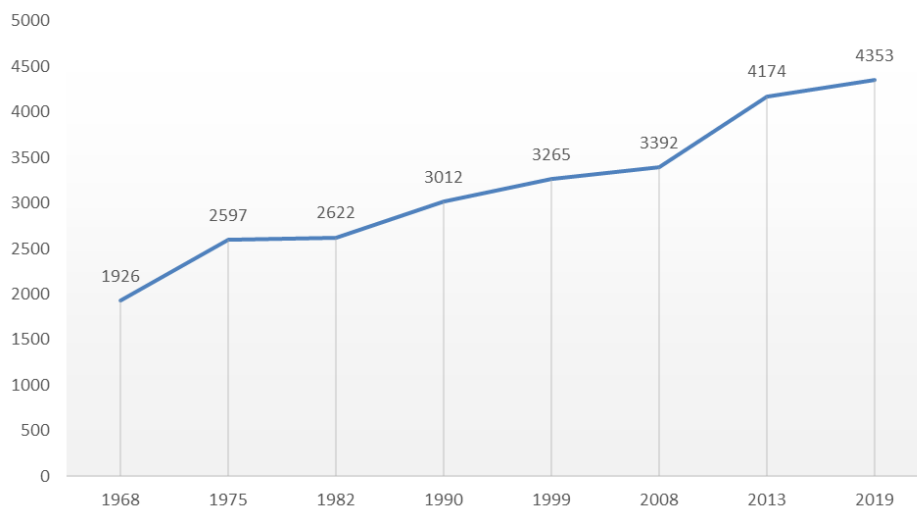




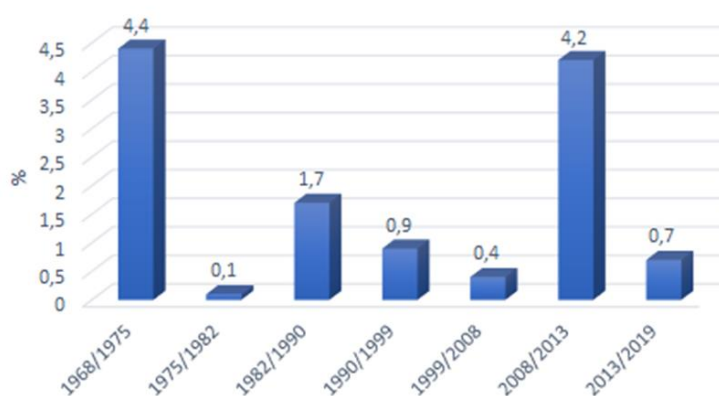
## Une croissance démographique continue

La population communale ne cesse de croître. Elle a plus que doublé au cours des 5 dernières décennies...

Evolution de la population à Angerville  
(source RGP INSEE)

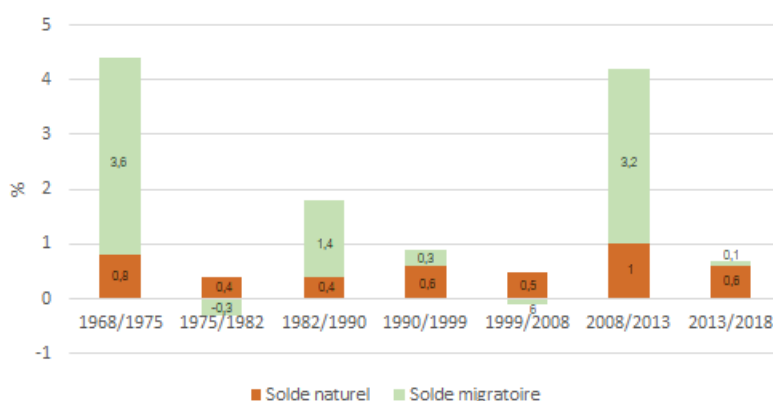


Variation annuelle moyenne de la population en %  
(source RGP INSEE)

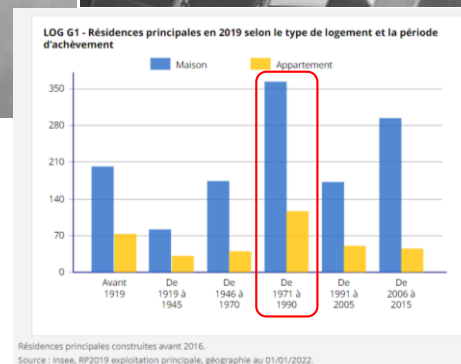
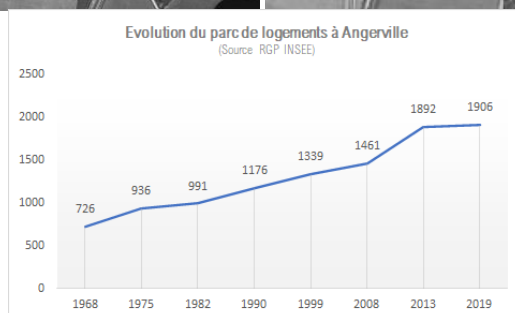


Deux périodes de forte croissance démographique, liées à un solde migratoire très excédentaire : début des années 70 avec notamment le développement pavillonnaire des quartiers sud fin des années 2000 / début des années 2010 avec le développement du quartier de l'Europe.

Evolution des indicateurs démographiques à Angerville  
Variation annuelle moyenne en %/an  
(source RGP INSEE)

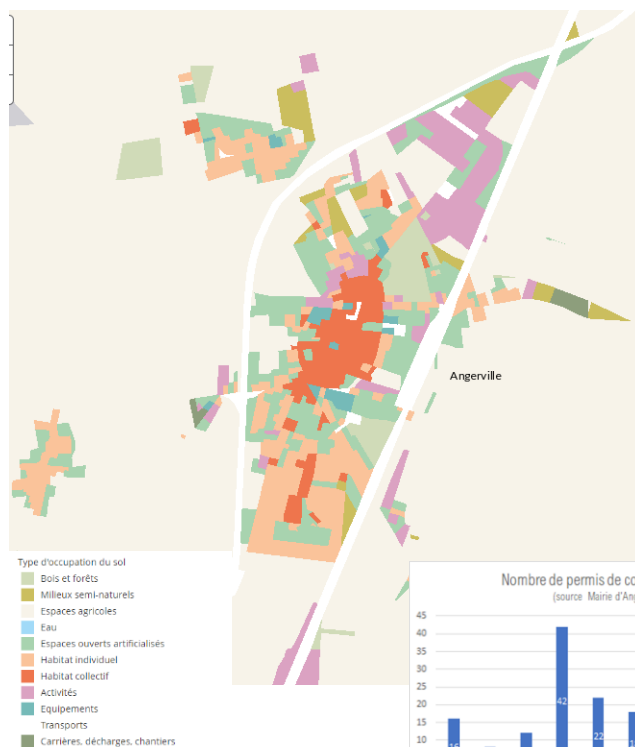




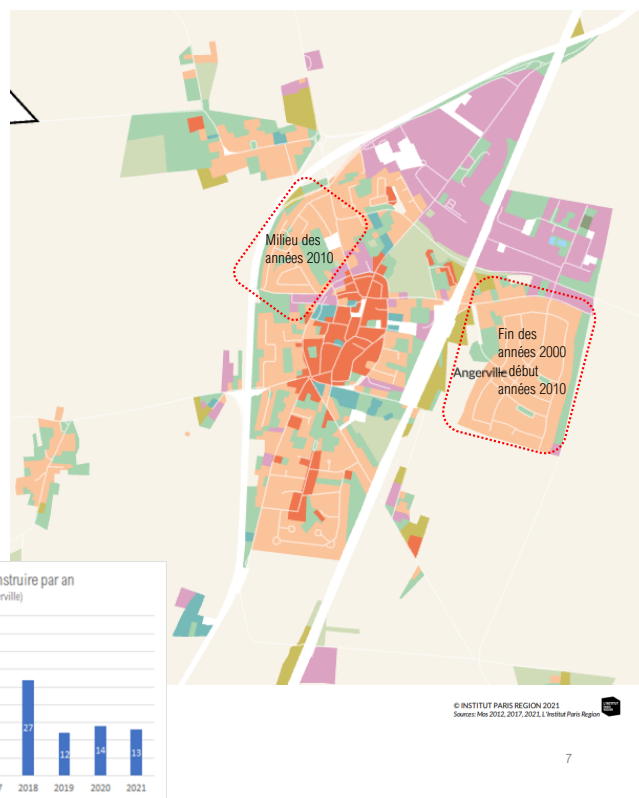


6

## Mode d'Occupation des Sols (1982)



## Mode d'Occupation des Sols (2021)

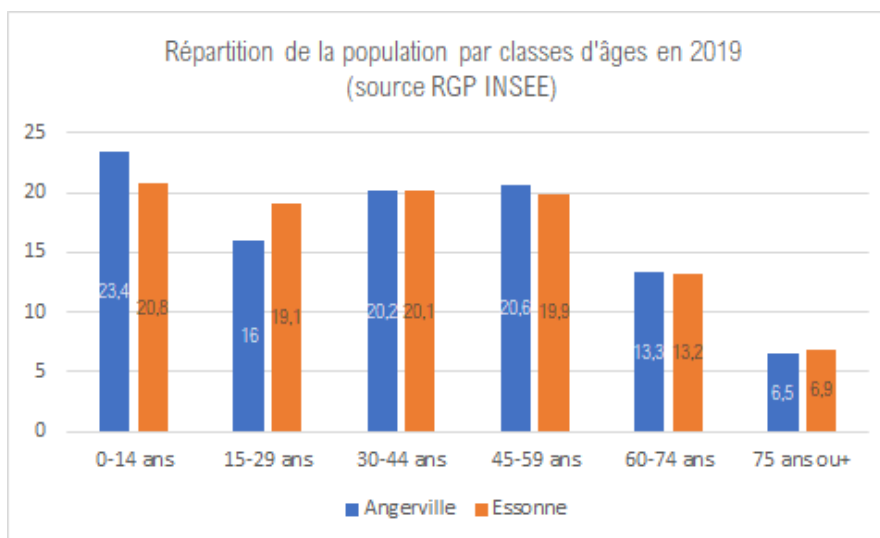


7



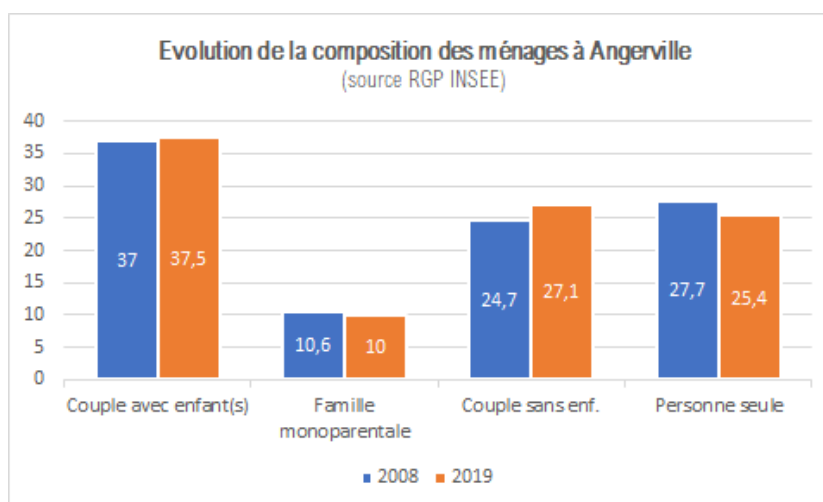
## Des opérations immobilières qui dynamisent la démographie communale...

La classe d'âges la plus représentée à Angerville est celle des 0-14 ans (23,4% contre 20,8% à l'échelle du Département).



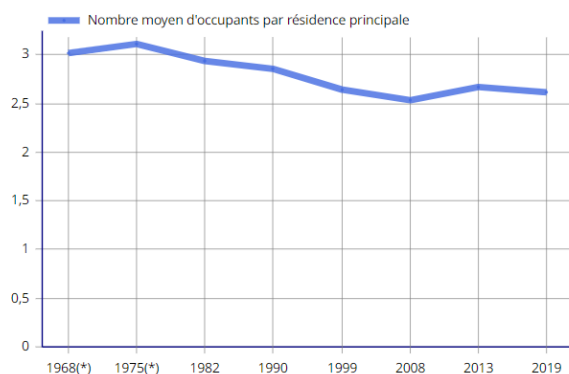
Près de la moitié des ménages d'Angerville ont **un ou plusieurs enfants (47,5% en 2019)**.

A noter la proportion significative de **familles monoparentales...**



Cela a permis, au cours des dernières années, **d'enrayer la diminution de la taille moyenne des ménages**

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

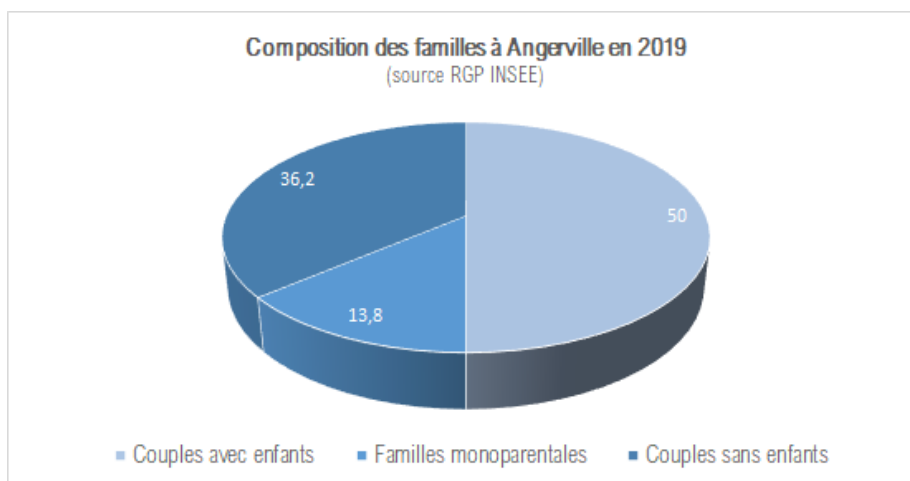




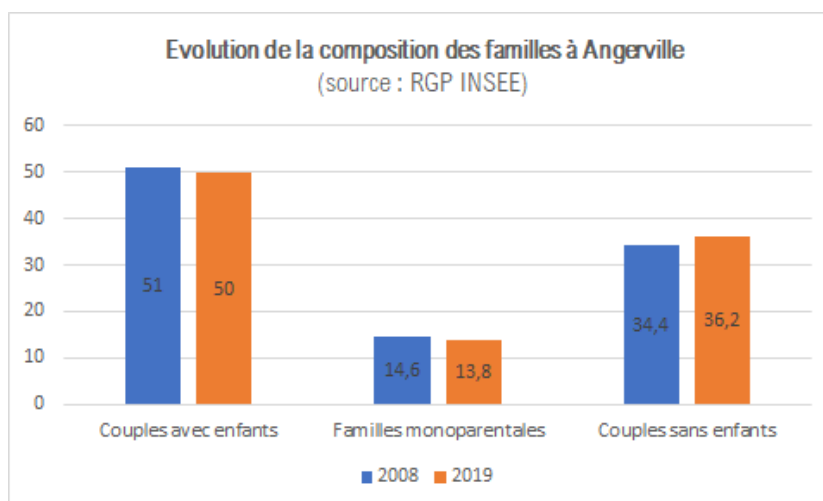


## ...en attirant des familles avec enfants

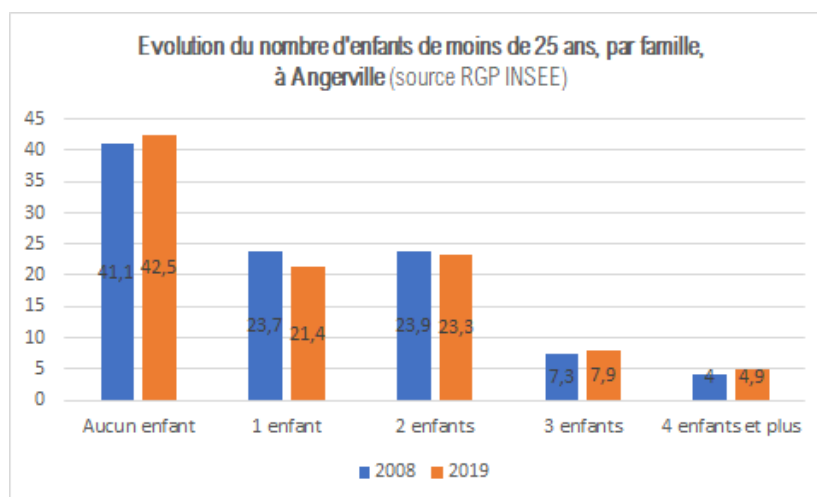
La moitié des familles d'Angerville sont des **couples avec enfants**.



Cependant, au cours de la dernière décennie, **la proportion de couples sans enfant a sensiblement augmenté** (34,4 % en 2008 et 36,2% en 2019).



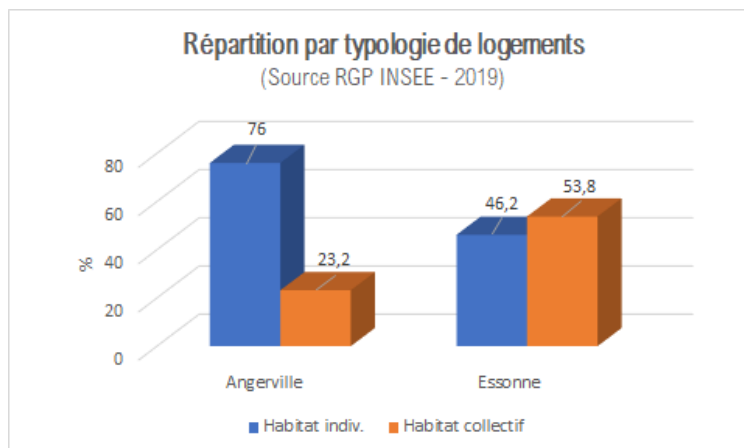
Une augmentation sensible des **familles nombreuses** (3 enfants et plus) (11,3 % en 2008 contre 12,8 % en 2019).





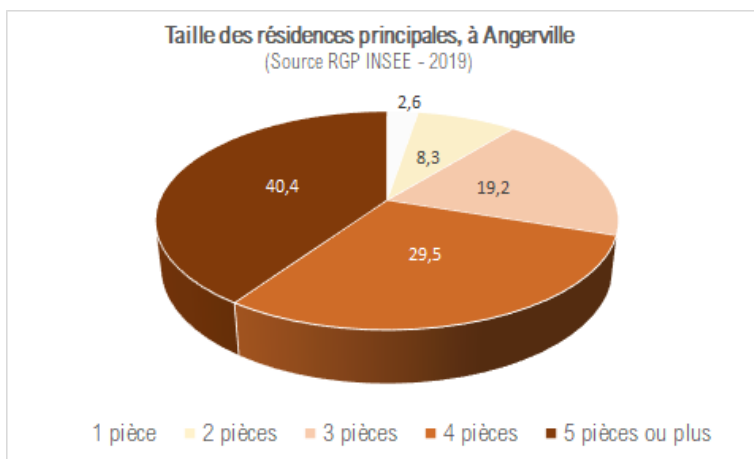
## Des ménages recherchant des pavillons

Les **logements individuels** représentent **plus des 3/4 des résidences principales** sur le territoire communal (au niveau du département, ils représentent 46,2%...).

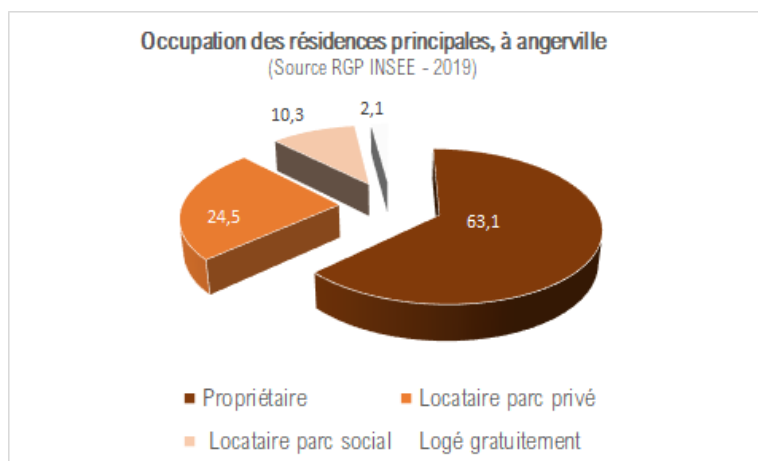


Il s'agit essentiellement de **grands logements** : à Angerville, 7 logements sur 10 ont 4 pièces et plus (contre 57,3% au niveau du département).

Les petits logements (1 ou 2 pièces) ne représentent que 10,9% des résidences principales d'Angerville.

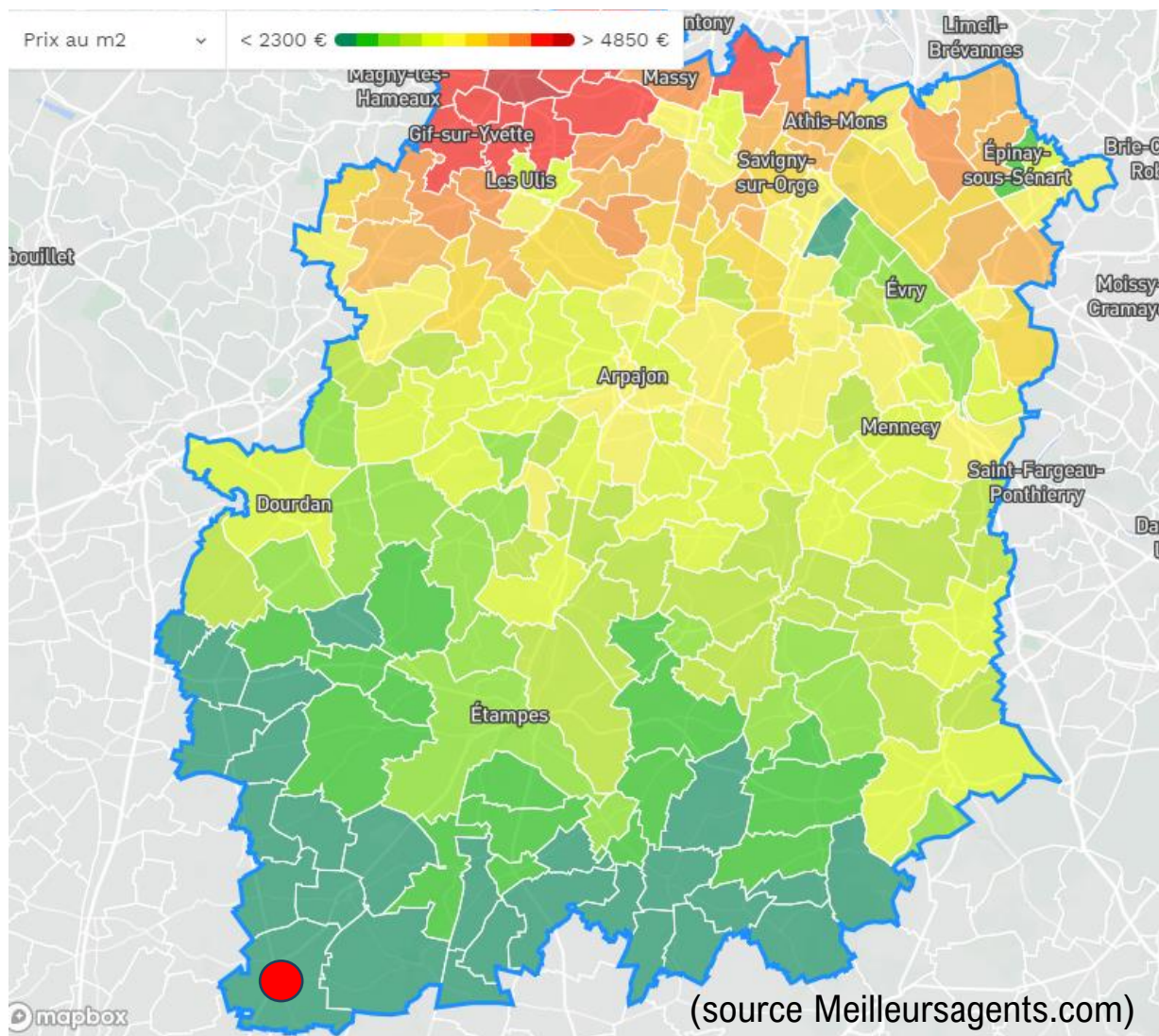


Il s'agit essentiellement de **logements occupés par des propriétaires** (63,1% en 2019 sur la commune ; 58,7% au niveau du département).



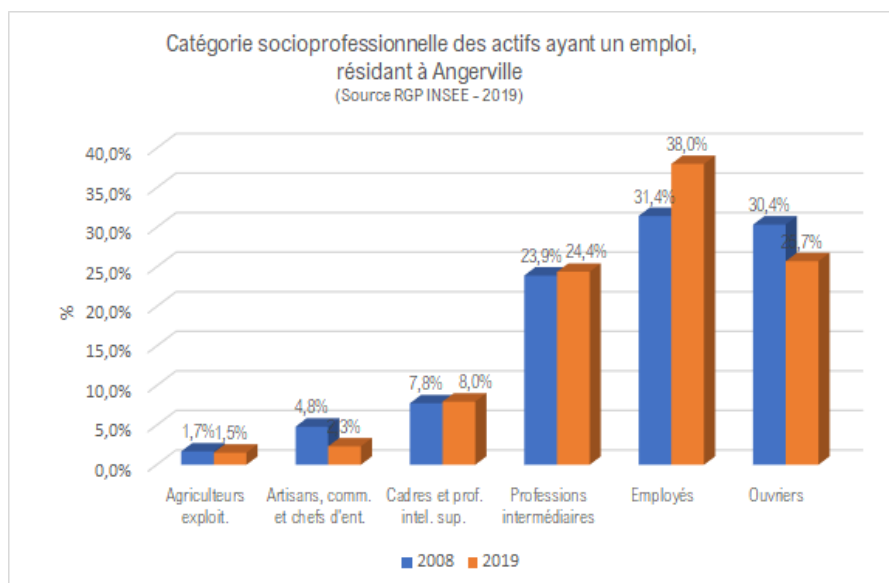


## Des biens ayant des prix plus abordables qu'au nord du Département



## Des migrations vers la commune qui modifient les caractéristiques locales

Les **C.S.P. des actifs** qui évoluent sur le territoire d'Angerville.



**Des migrations domicile – travail plus nombreuses**, du fait des arrivées massives de populations desant s'installer à Angerville mais n'y travaillant pas.

#### ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2008	%	2013	%	2019	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 528</b>	<b>100</b>	<b>1 862</b>	<b>100</b>	<b>1 870</b>	<b>100</b>
Travaillent :						
dans la commune de résidence	502	32,8	501	26,9	494	26,4
dans une commune autre que la commune de résidence	1 027	67,2	1 361	73,1	1 376	73,6

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales, géographie au 01/01/2022.

Malgré le nombre conséquent d'emplois dans les différentes ZAE d'Angerville (1 250 emplois en 2019), les arrivées massives de population ont entraîné une **chute de l'indicateur de concentration d'emploi**.

#### EMP T5 - Emploi et activité

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	1 227	1 261	1 228
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 528	1 863	1 871
Indicateur de concentration d'emploi	80,3	67,7	65,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	62,7	64,7	63,9

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.  
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2022.



## 2. Les raisons motivant la présente modification

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Angerville a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 septembre 2018.

Le Plan Local d'Urbanisme peut évoluer via des procédures de modifications, si les adaptations ne remettent pas en cause les objectifs et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou n'engendrent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La commune d'Angerville a engagé une procédure de modification de son PLU, pour **deux raisons** :

### 2.1. Permettre le développement économique de la CAESE en développant le secteur des Terres noires sur le territoire d'Angerville

---

Le règlement de la zone AUI, qui concerne le secteur des « Terres noires », a été rédigé lors de la révision du PLU de la commune en 2018.

Aujourd'hui, il est nécessaire de « refondre » le contenu de l'essentiel des articles de la zone AUI, afin notamment de retranscrire les derniers attendus des élus, de prendre en compte le contexte économique de 2024 (qui a fortement évolué depuis le milieu des années 2010) et d'intégrer les dernières évolutions réglementaires promulguées depuis 2018.

L'objectif est de doter la commune d'un outil réglementaire permettant le développement d'un projet économique viable, fonctionnel et qualitatif, basé sur des principes de développement durable.

#### 2.1.1. Un développement économique porté par la Communauté d'Agglomération Etampois Sud Essonne (CAESE)

Premier pôle économique du Sud-Essonne et troisième pôle d'emploi du département, la CAESE compte 11 zones d'activités économiques (ZAE) qui accueillent sur 254 hectares, 413 entreprises représentant 5862 emplois. Ces ZAE sont de véritables viviers de développement économique et représentent un levier de poids pour mener à bien la politique de développement territorial.

Ces ZAE présentent des polarités économiques distinctes :

- Un pôle à très fort rayonnement, SudEssor, entre Étampes, Brières-les-Scellés et Morigny-Champigny qui représente près du tiers du foncier à vocation économique du territoire, pour 50% des emplois.
- Deux pôles complémentaires, à Étampes et Morigny-Champigny, positionnés de manière plus présente, (commerces, artisanat), situés dans l'aire d'influence du parc SudEssor.
- Deux pôles d'équilibre, à Angerville et Méréville.
- Trois pôles locaux (Pussay, Guillerval et Coquerive, à Étampes).

Le tissu économique du territoire de la CAESE est fortement polarisé sur le pôle d'Étampes. 55% des entreprises y sont localisées, les 10 plus gros employeurs y sont implantés et 67% du foncier en ZAE s'y concentre. Angerville constitue le





deuxième pôle économique du Sud-Essonne avec ses deux zones d'activités de près de 50 hectares et un vivier de 70 entreprises.

Le développement de l'emploi, le rééquilibrage entre population active et emplois sur le territoire passe nécessairement par le foncier économique.

### 2.1.2. Un contexte de rareté foncière et une faible capacité de densification des ZAE

Depuis plusieurs années, la CAESE n'est plus en mesure de répondre favorablement aux demandes croissantes d'implantation des entreprises sur le territoire et sensibilise sur la nécessité de mobiliser de nouveaux fonciers économiques.

Une étude économique réalisée sur l'état des lieux des ZAE communautaires, en 2021, a démontré :

- La présence d'un nombre limité de friches industrielles,
- L'absence de zone à commercialiser et la saturation des ZAE,
- La faible capacité de densification supplémentaire de ces zones,
- Que la superficie requise pour répondre aux seuls enjeux de croissance endogène à l'échelle de cinq ans correspondait à 20 hectares et que 20 hectares additionnels seraient par ailleurs nécessaires sur dix ans pour répondre à la demande exogène.





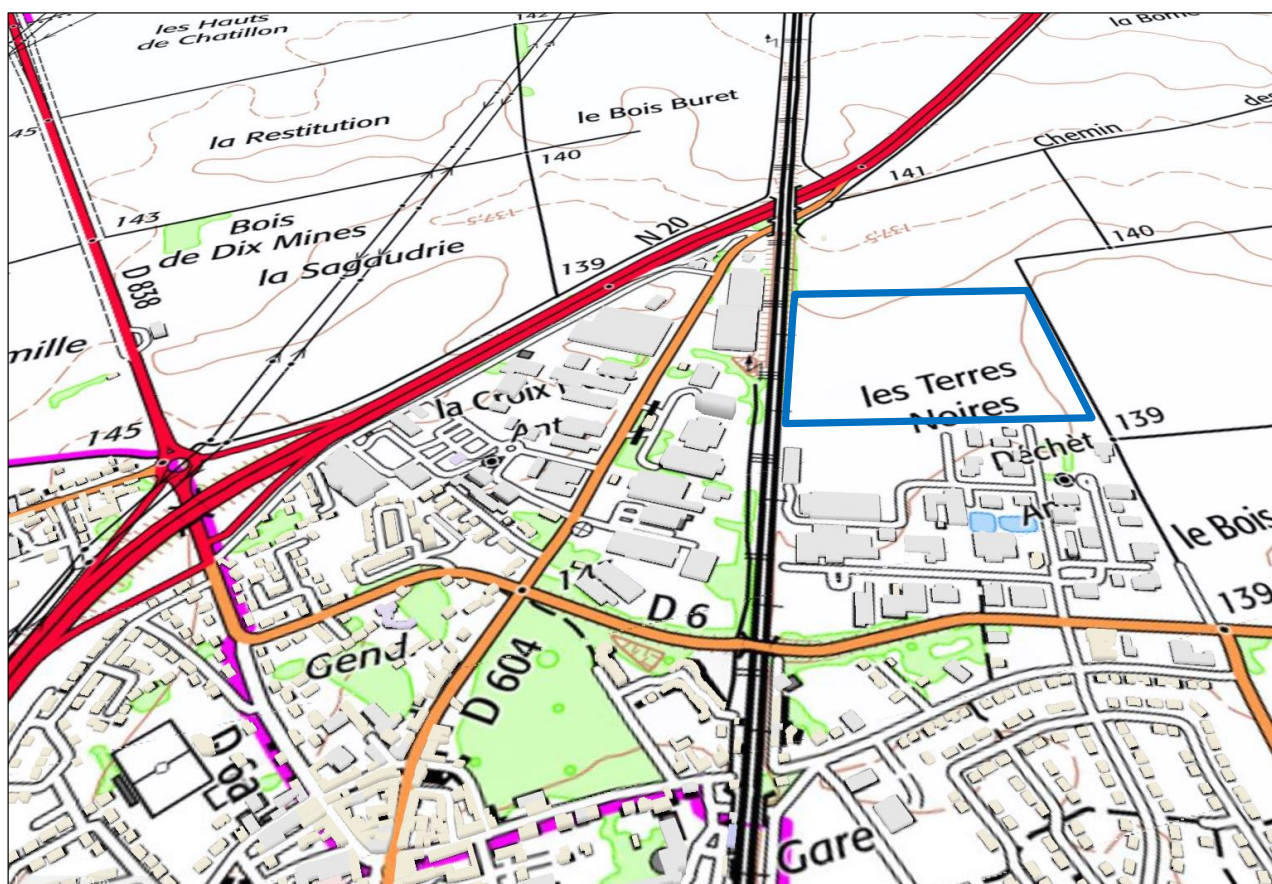
### 2.1.3. Un projet d'extension de la ZAE du Bois de la Fontaine, à Angerville

Face à ce contexte de rareté du foncier économique disponible, la CAESE avec la commune d'Angerville souhaitent étendre la ZAE du Bois de la Fontaine sur un secteur d'environ 11 hectares, avec des parcelles modulables en fonction des besoins des futures entreprises (1 300 à 12 000 m²).

Le projet d'extension de ladite ZAE doit s'opérer en fonction de la stratégie communautaire et des conditions de marché, dans le respect d'une approche favorisant l'optimisation foncière (privilégier la requalification et la densification, projet vertueux en matière environnementale et durable dans son modèle d'exploitation).

Angerville est située à 66 km au sud-ouest de Paris (environ une heure en voiture) dans le sud de l'Essonne et à 20 km d'Étampes (environ 20 minutes en voiture). Elle est traversée par la RN20. La ville bénéficie d'une desserte par les transports en commun (TER Centre – Paris reliant la commune à la gare parisienne d'Austerlitz en 49 minutes), avec un train toutes les heures en période de pointe.

L'extension envisagée de la zone du Bois de la Fontaine sur 11 hectares a été étayée lors de la présentation des conclusions de l'étude de marché et de programmation (réalisée en 2021), en présence de l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) et de la Direction Départementale des Territoires (DDT) de l'Essonne et a reçu un avis favorable de principe.





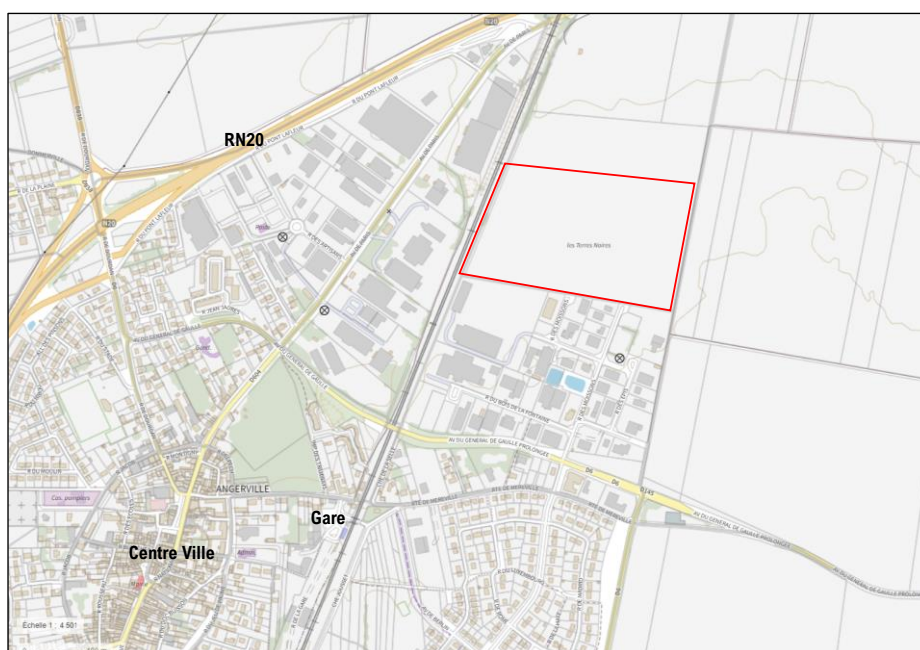


### 2.1.4. Le site des Terres noires

Le site de l'extension situé sur le secteur dit des « Terres noires » correspond à une parcelle d'environ 11 hectares aujourd'hui affectée à un usage agricole.

Le secteur est délimité :

- Au Sud et à l'Ouest, par des emprises dédiées à des entités économiques, qui occupent toute la partie Nord du bourg d'Angerville. Le long de la RN20 et de la ligne ferroviaire, ces zones d'activités s'organisent en deux sous-secteurs : le secteur A appelé "Zone des artisans" et correspondant à l'avenue de Paris, la rue des Artisans et la rue du Pont Lafleur, aujourd'hui totalement occupé ; et le secteur B, appelé « Bois de la fontaine » à l'Est de la ligne ferroviaire à laquelle le projet est rattaché. La ligne SNCF marque la délimitation entre ces deux secteurs.
- Au Nord et à l'Est, par des espaces à vocation agricole.



La parcelle identifiée a été cadastrée YK n° 188 d'une superficie de 109 990 m<sup>2</sup>, issue de la récente division de la parcelle YK 0006.





La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Angerville constitue ainsi un préalable à la conduite du projet.

The map displays the following zones and their characteristics:

- UBb**: Orange background, located in the bottom left.
- UC**: Red background, located in the bottom left.
- UI**: Light blue background, covering the central and upper right areas.
- AUI**: Yellow background with a red dashed pattern, located in the upper right.
- N**: Green background with a green dashed pattern, located in the bottom left.
- UAAb**: Red background, located in the bottom left.
- 1 AUe**: White background with a red dashed pattern, located in the bottom left.
- AUBb**: Yellow background with a red dashed pattern, located in the bottom right.
- UD**: Orange background, located in the bottom right.
- A**: Yellow background, located in the bottom right.

Other labels on the map include: LA CROIX NOIRE, VERS LE PONT LAFLEUR, LES TERRES NOIRES, LA PALLOUETTE, and LA SAGESSE.



## 2.2. Maîtriser, sans l'interdire, la densification dans le centre ville,

- en la priorisant dans certains secteurs (situation de secteurs à proximité de la gare, restauration de bâtis anciens au cœur du centre ville...),
- en interdisant les changements de destination pour les commerces dans le centre ville

Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

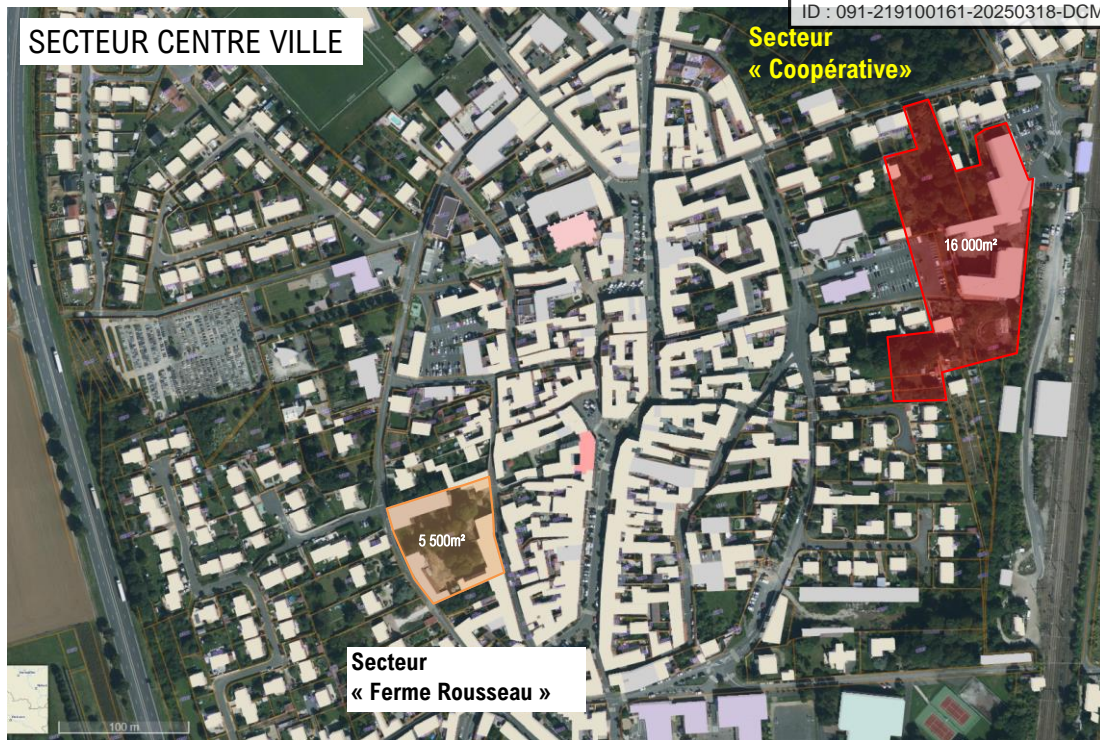
Il s'agit d'autoriser une intensification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...).

Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine peut être excessif s'il n'est pas maîtrisé.

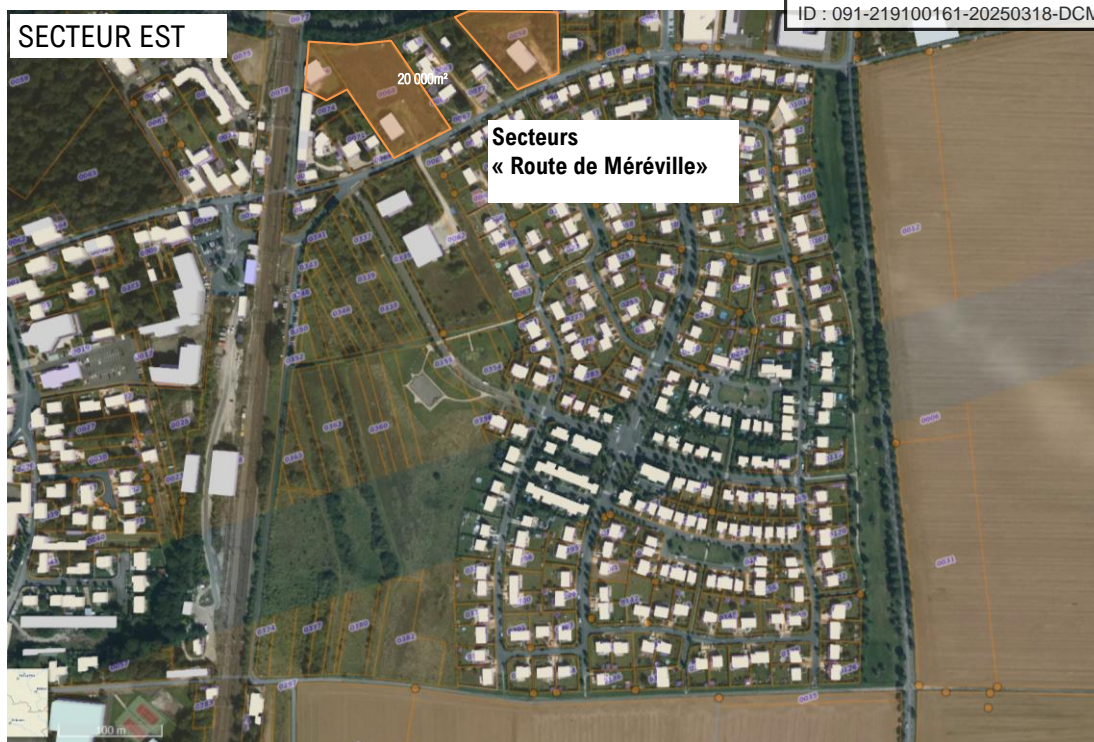
### Evaluation des potentiels de développement (période 2025-2040)

	Potentiel de développement du PLU actuel		Densité minimum	Phasage préconisé CT (-5 ans) / MT / LT (+10 ans)
1. Zones de densification urbaine (« dent creuse »)				
Secteur Nord	4 200 m²	Env. 15 logts	35 logts/ha	MT / LT
Secteur Centre ville	19 175 m²	Env. 66 logts	35 logts/ha	MT / LT
Secteur Sud	9 120 m²	Env. 32 logts	35 logts/ha	MT / LT
Hameaux	-	Env. 12 logts	-	MT / LT
Taux de rétention = 35%		- 44 logts		
Sous-total	32 500 m²	Env. 81 logts		
2. Secteurs de densification avec OAP				
« Ferme Rue Rousseau »	5 500 m²	Env. 15 logts	30 logts/ha	MT
Secteur « Route de Méréville »	20 000 m²	Env. 40 logts	20 logts/ha	MT
Sous-total	25 500 m²	Env. 55 logts		
3. Secteurs à projets bien avancés				
Secteur « Coopérative »	16 000 m²	106 logts	65 logts/ha	CT
Secteur « Services techniques »	16 500 m²	90 logts	55 logts/ha	CT
Sous-total	32 500 m²	196 logts		
TOTAL	90 500 m²	332 logts		







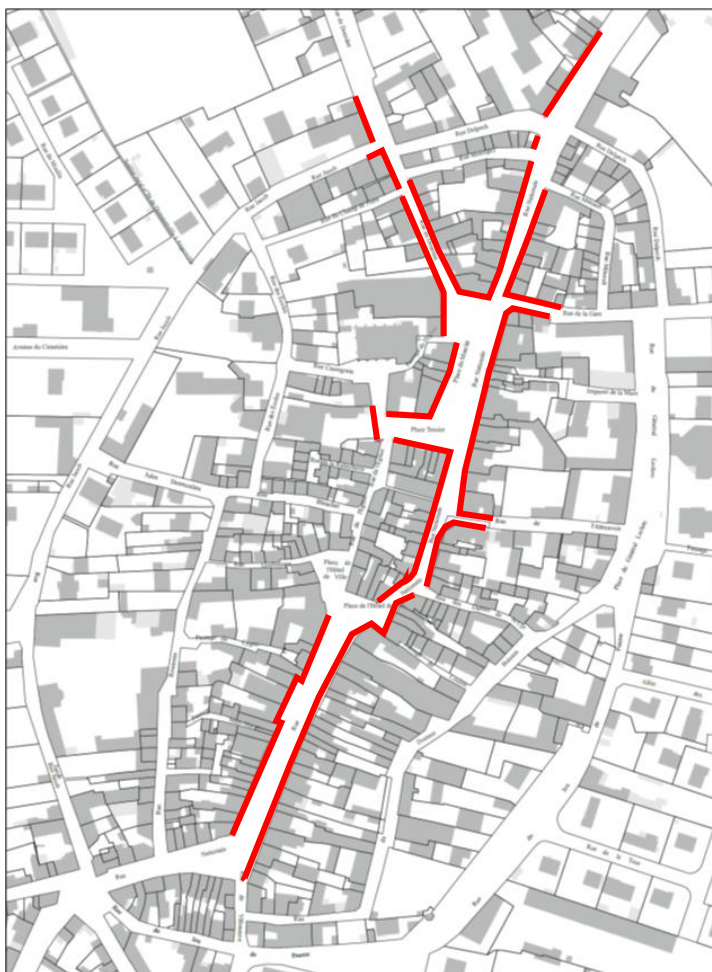


La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U, afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

En complément de cette démarche de maîtrise urbaine, la présente modification du PLU doit permettre également de localiser les rues et/ou secteurs du centre ville dans lesquels la commune souhaite interdire le changement de destination pour les commerces existants.

En effet, cette démarche s'inscrit conformément aux dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme :

*« Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :*  
*4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif. »*





## 3. Incidences de la modification sur le PLU

### 3.1 Refonte du règlement AUI sur le secteur des « Terres noires »

Article AUI 1 : Occupations du sol interdites	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation ;</li> <li>- Les exploitations agricoles ou forestières ;</li> </ul> <p>Sont en plus interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé et groupé de caravanes ;</li> <li>• L'ouverture et l'exploitation de carrière ;</li> <li>• Les dépôts et stockages de toute nature, non liés à l'activité, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics présents dans la zone.</li> </ul>	<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation, <b>à l'exception de celles indiquées à l'article 2 ;</b></li> <li>- Les exploitations agricoles ou forestières ;</li> </ul> <p>Sont en plus interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé et groupé de caravanes ;</li> <li>• L'ouverture et l'exploitation de carrière ;</li> <li>• Les dépôts et stockages de toute nature, non liés à l'activité, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics présents dans la zone.</li> </ul>

Article AUI 2 : Occupations du sol autorisées sous conditions	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
<p>SONT AUTORISEES :</p> <p><b>Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations,</li> <li>o Les établissements industriels,</li> <li>o Les constructions à vocation de bureaux et services,</li> <li>o Les constructions à usage d'entrepôt,</li> <li>o Les constructions à usage de commerce,</li> </ul>	<p>SONT AUTORISEES :</p> <p><b>Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>o Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la maintenance des installations et activités autorisées dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher,</b></li> <li>o Les établissements industriels,</li> <li>o Les constructions à vocation de bureaux et services,</li> <li>o Les constructions à usage d'entrepôt,</li> <li>o Les constructions à usage de commerce <b>de gros,</b></li> </ul>

<p>o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</p> <p>o Les constructions à usage artisanal.</p> <p>o Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire.</p> <p><b>et sous réserve de la prise en compte des mesures de protections énoncées ci-dessous :</b> le long de la ligne SNCF Paris-Orléans (voies classées en axe bruyant), une bande de 300 mètres de part et d'autre des bords extérieurs du rail, identifiée au document graphique définit les secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (conformément à l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et à l'arrêté préfectoral n°108 du 20 mai 2003).</p>	<p>o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,</p> <p>o Les constructions à usage artisanal.</p> <p>o Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire.</p> <p><b>et sous réserve de la prise en compte des mesures de protections énoncées ci-dessous :</b> le long de la ligne SNCF Paris-Orléans (voies classées en axe bruyant), une bande de 300 mètres de part et d'autre des bords extérieurs du rail, identifiée au document graphique définit les secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (conformément à l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et à l'arrêté préfectoral n°108 du 20 mai 2003).</p>
--	--

Article AUI 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
<p><b>ACCES</b></p> <p>Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Aucune opération ne peut prendre accès sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.</p> <p>Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...</p> <p>Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.</p>	<p><b>ACCES</b></p> <p>Les accès doivent être conformes aux <b>préconisations inscrites dans l'Orientat</b>ion d'Aménagement et de <b>Programmation</b> définie pour le site des Terres Noires.</p> <p>Les parcelles sur lesquelles se trouvent des constructions, bâtiments et/ou aménagements doivent être accessibles depuis des <b>voies publiques ou privées en bon état de viabilité.</b></p> <p>Les accès doivent <b>satisfaire aux règles minimales de desserte</b>, notamment pour la défense contre l'incendie, enlèvement des déchets..., avec un minimum de 3,5 mètres de large.</p> <p>Ils doivent être <b>adaptés à l'opération</b> et être aménagés de façon à <b>apporter la moindre gêne à la circulation publique</b> et à <b>assurer la sécurité et la visibilité</b> pour tous types de véhicules.</p> <p>Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.</p>



<p>Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.</p> <p>Les accès devront respecter les prescriptions définies dans les OAP.</p> <p><b>VOIRIE</b></p> <p>Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée, en bon état de viabilité, ayant au moins une emprise de 3,50 m de large.</p> <p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services publics.</p> <p>Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.</p> <p>Les projets de voiries devront respecter les prescriptions définies dans les OAP.</p>	<p><b>VOIRIE</b></p> <p>Les voiries sont réalisées conformément aux principes inscrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie pour le site des Pierres Noires.</p> <p>Les caractéristiques des voies pouvant desservir des constructions doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;</li> <li>o permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.</li> </ul> <p>Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.</p>
---	--

Article AUI 4 : Conditions de desserte par les réseaux	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
<p>1. Eau potable</p> <p>Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.</p> <p>2. Assainissement</p> <p>A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.</p> <p>Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.</p> <p>Eaux usées :</p> <p>L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement quand il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle.</p>	<p><b>1. Eau potable</b></p> <p>Le raccordement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.</p> <p><b>2. Assainissement</b></p> <p>A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément. Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux pluviales et d'eaux usées.</p> <p>Les constructions doivent se conformer aux dispositions et aux normes édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur, en annexe du présent règlement du PLU.</p> <p><b>Eaux usées :</b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'assainissement.</p>



En l'absence de réseau collectif, un assainissement individuel est autorisé, sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel. En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### 3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterraine ou posée en façade pour la basse tension,

A défaut de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel, réalisé à la charge du pétitionnaire, sera admis uniquement sur accord des services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à se raccorder au réseau public dès sa réalisation ou son amélioration.

L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur au moment de la demande d'autorisation, notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet. Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eaux.

Le rejet des eaux de voirie et de parkings dans les fossés est autorisé, à la condition qu'il y ait des plantes macrophytes dans ces derniers.

#### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Aussi, sous réserve de leur faisabilité technique, il est demandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant les débits de ces eaux dans les collecteurs publics. L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité avec une surverse sur le réseau public communal.

Les eaux pluviales non polluées devront prioritairement être infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public lorsqu'il existe, avec un débit de fuite maximal conforme au règlement



<p>sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.</p> <p>Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.</p> <p>Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée - publique.</p> <p>Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.</p> <p>Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.</p> <p><b>4. Collecte des déchets :</b></p> <p>Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective en vigueur sur la commune.</p>	<p>d'assainissement. A défaut, il conviendra de prévoir le traitement de la totalité des eaux sur place.</p> <p>La collecte, l'acheminement et si nécessaire le stockage des eaux pluviales doivent être en priorité effectués par noues, fossés superficiels, bassins, structures-réservoirs, etc.</p> <p>Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.</p> <p><b>3. Réseaux divers</b></p> <p>Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies.</p> <p>Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain en limite de propriété privée - publique.</p> <p>Les ouvrages doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.</p> <p>Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.</p>
---	---

<b>Article AUI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	
<b>PLU opposable de la commune (11 09 2018)</b>	<b>Proposition de règlement</b>
<p>Toute construction ne pourra être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement.</p> <p>Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.</p>	<p>Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de</p>



<p>Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.</p>	<p><b>l'alignement des voies et places, ouvertes à la circulation publique.</b></p> <p><b>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, mais également aux ouvrages suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Local vélos</li> <li>- Local ordures ménagères</li> <li>- Transformateur privé</li> <li>- Local technique</li> </ul>
--	--

Article AUI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
<p>Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m des limites séparatives.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être soit en retrait d'au moins 1 m des limites séparatives, soit à l'alignement.</p>	<p>Pas de changement</p>

Article AUI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
Non réglementé	Pas de changement

Article AUI 9 : Emprise au sol	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
Non réglementé	Pas de changement

Article AUI 10 : Hauteur maximale	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
<p>La hauteur de toute construction, mesurée à l'égout du toit principal ou à l'acrotère, ne peut pas excéder 15 mètres hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, silos, etc. nécessaire à l'activité).</p> <p>La hauteur des postes de transformation de de distribution publique ne pourra pas excéder 4 mètres.</p> <p>Les établissements et équipements publics ne sont pas assujettis à ces règles.</p>	<p><b>La hauteur de toute construction est mesurée au faîtage ou à l'acrotère.</b></p> <p><b>Bâtiments principaux :</b></p> <p><b>La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 15 mètres, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes... nécessaire à l'activité).</b></p> <p><b>Dispositions particulières :</b></p>

	<p><b>Les constructions peuvent déroger à la règle générale dans les conditions suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif.</li> <li>- lorsqu'il s'agit d'ouvrages de transport et de distribution d'électricité.</li> </ul> <p>La hauteur des postes de transformation de de distribution publique ne pourra pas excéder 4 mètres.</p> <p>Les établissements et équipements publics ne sont pas assujettis à ces règles.</p>
--	---

<b>Article AUI 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b>	
<b>PLU opposable de la commune (11 09 2018)</b>	<b>Proposition de règlement</b>
<p><b>GENERALITES</b></p> <p>Les nouvelles constructions devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur la zone.</p> <p>Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions et leurs annexes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans la zone et respecter l'esprit architectural général défini pour le secteur.</p> <p>Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Une attention particulière devra être portée sur l'insertion des bâtiments par rapport aux perspectives principales.</p> <p>Les bâtiments et équipements annexes seront de préférence intégrés aux bâtiments principaux. Dans tous les cas, ces bâtiments seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.</p> <p>Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces</p>	<p><b>GENERALITES</b></p> <p>Les constructions doivent être conformes aux préconisations inscrites dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation définie pour le site des Terres Noires et dans le Cahier des Charges Architectural, Paysager et Environnemental du futur projet.</p> <p>Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter une unité de conception, respectant l'esprit architectural général défini pour la zone, de manière à assurer leur parfaite intégration paysagère.</p> <p>Le plus grand soin est apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Une attention particulière est portée sur l'insertion des bâtiments par rapport aux perspectives principales.</p> <p>Les bâtiments et équipements annexes sont de préférence intégrés aux bâtiments principaux. Dans tous les cas, ces bâtiments sont implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.</p> <p>Les antennes paraboliques et climatiseurs sont dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces</p>

<p>derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.</p> <p><b>ASPECTS EXTERIEURS ET NATURE DES MATERIAUX</b></p> <p>Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux.</p> <p>Toutes les façades des constructions seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.</p> <p>Les imitations de matériaux, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton...), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont à proscrire.</p> <p>Les matériaux apparents en façade et en retrait devront être choisis et mis en œuvre afin de préserver un aspect cohérent et régulier dans le temps.</p> <p>Les façades des bâtiments devront respecter les teintes observées sur la zone.</p> <p>Les matériaux tels que les bardages métalliques traités ou laqués, le verre, l'acier traité ou laqué, le bois, les panneaux marbriers sont autorisés en parement.</p> <p>Les ouvrages et édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol éventuelles non situées en toiture devront s'harmoniser avec le reste de la construction, tant en ce qui concerne les matériaux utilisés que leur couleur.</p> <p>Les aires de stockage et d'enlèvement seront conçues en cohérence avec le système de collecte défini par la commune ; elles seront localisées sur les façades latérales et/ou arrières des bâtiments ; elles devront être protégées par des haies ou des masses végétales.</p>	<p><del>derniers doivent répondre à des normes suffisantes</del> permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.</p> <p><b>ASPECTS EXTERIEURS ET NATURE DES MATERIAUX</b></p> <p>Les bâtiments doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux.</p> <p>Toutes les façades des constructions sont traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.</p> <p>Les imitations de matériaux, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton...), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont à proscrire.</p> <p>Les matériaux apparents en façade et en retrait doivent être choisis et mis en œuvre afin de préserver un aspect cohérent et régulier dans le temps.</p> <p>Les façades des bâtiments doivent respecter les teintes observées sur la zone.</p> <p>Les matériaux tels que les bardages métalliques traités ou laqués, le verre, l'acier traité ou laqué, le bois, les panneaux marbriers sont autorisés en parement.</p> <p>Les ouvrages et édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol éventuelles non situées en toiture doivent s'harmoniser avec le reste de la construction, tant en ce qui concerne les matériaux utilisés que leur couleur.</p> <p>Les aires de stockage et d'enlèvement sont conçues en cohérence avec le système de collecte défini par la commune ; <del>elles seront localisées sur les façades latérales et/ou arrières des bâtiments ; elles devront être protégées par des haies ou des masses végétales.</del></p>
--	--

<p><b>VOLUMES ET FACADES</b></p> <p>Les volumes seront simples, le rythme et le traitement des façades des différents bâtiments et corps de bâtiments devront être traités en harmonie.</p> <p>Les façades latérales et arrières des constructions seront traitées avec un soin identique à celui apporté aux façades principales.</p> <p><b>TOITURES</b></p> <p>Les toitures seront réalisées soit avec des couvertures à faible pente, soit en toiture terrasse faisant l'objet d'un traitement de qualité.</p> <p>Les édicules de matériels techniques situés sur les toitures tels que la ventilation mécanique contrôlée, la climatisation, les ventilations diverses... seront obligatoirement camouflés par un habillage en harmonie avec les façades. Les climatisations devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.</p> <p>Les matériaux de couverture devront respecter les teintes observées sur la zone.</p> <p><b>CLOTURES</b></p> <p>Les clôtures en panneaux béton seront proscrites.</p> <p>A l'intérieur de la zone, en limite séparative, les clôtures (grillages et poteaux métalliques) auront une hauteur limitée à 2 mètres.</p> <p>Les clôtures de couleurs blanche ou vive sont proscrites. L'ensemble des clôtures devront être doublées de plantations, telles que définies à l'article 13 du présent règlement.</p>	<p><b>VOLUMES ET FACADES</b></p> <p>Les volumes sont simples, le rythme et le traitement des façades des différents bâtiments et corps de bâtiments doivent être traités en harmonie.</p> <p>Les façades latérales et arrières des constructions sont traitées avec un soin identique à celui apporté aux façades principales.</p> <p>Les façades qui donnent sur les franges végétalisées devront être homogènes dans leur conception et leur traitement.</p> <p>Tous les 20 mètres de linéaire de façade, des ruptures architecturales devront être créées.</p> <p><b>TOITURES</b></p> <p>Les toitures sont réalisées soit avec des couvertures à faible pente, soit en toiture terrasse faisant l'objet d'un traitement de qualité.</p> <p>Les édicules de matériels techniques situés sur les toitures tels que la ventilation mécanique contrôlée, la climatisation, les ventilations diverses... sont obligatoirement dissimulés par un habillage en harmonie avec les façades. Les climatisations doivent répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.</p> <p>Les matériaux de couverture doivent respecter les teintes observées sur la zone.</p> <p><b>CLOTURES</b></p> <p>Les clôtures en panneaux béton sont proscrites.</p> <p>A l'intérieur de la zone, en limite séparative, les clôtures (grillages et poteaux métalliques) ont une hauteur limitée à 2 mètres.</p> <p>Les clôtures de couleurs blanche ou vive sont proscrites. L'ensemble des clôtures doivent être doublées de plantations, telles que définies à l'article 13 du présent règlement.</p>
---	--

Les contraintes ne s'imposeront pas pour les clôtures édifiées par RFF et SNCF afin d'empêcher les pénétrations dans les emprises ferroviaires.	Les contraintes ne s'imposent pas pour les clôtures édifiées par SNCF afin d'empêcher les pénétrations dans les emprises ferroviaires.
---	--

Article AUI 12 : Obligations en matière de stationnement	
PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Proposition de règlement
<p>Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.</p> <p>Dimensions des places : Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m<sup>2</sup></p> <p>Surface de stationnement :</p> <p>Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Activité et artisanat : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- Bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- Services et commerces : 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>- Equipements publics : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.</li> <li>- Industrie : 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher à aménager à l'intérieur de l'unité foncière pour le stationnement des véhicules de transport des personnes (personnel et visiteur), s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des poids lourds et divers véhicules utilitaires.</li> </ul> <p>NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES :</p>	<p>Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.</p> <p><b>Dimensions des places</b> : Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m<sup>2</sup></p> <p><b>Surface de stationnement</b> :</p> <p>Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- Activités industrielles et artisanales : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- Commerces de gros : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- Entrepôts : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>- Equipements publics : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.</li> </ul> <p><b>Normes de stationnement pour véhicules électriques</b> :</p> <p>Tous les projets de construction neuve de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en</p>

<p>Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.</p> <p><b>NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :</b></p> <p>Pour les constructions à destination d'activités autorisées : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place</p> <p>Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :</p> <p>Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.</p> <p>Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.</p>	<p><b>places de stationnement, doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</b></p> <p><b>Normes de stationnement pour les deux roues :</b></p> <p><b>Pour les constructions à destination d'activités autorisées : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place</b></p> <p><b>Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.</b></p> <p><b>Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.</b></p>
---	--

<b>Article AUI 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations</b>	
<b>PLU opposable de la commune (11 09 2018)</b>	<b>Proposition de règlement</b>
<p>Les espaces libres de toutes constructions devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur la zone.</p> <p>En limite des espaces agricoles, une bande de 5 m végétalisés et/ou plantée devra être réalisée afin d'assurer une transition adaptée avec les nouveaux aménagements.</p>	<p>Les espaces libres de toutes constructions doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur la zone <b>et dans le Cahier des Charges Architectural, Paysager et Environnemental du futur projet.</b></p> <p>En limite des espaces agricoles, <b>une bande de 8 m</b> végétalisés et/ou plantée doit être réalisée afin d'assurer une transition adaptée avec les nouveaux aménagements.</p>



<p>Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers.</p> <p>Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.</p> <p>Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.</p> <p>Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.</p> <p>Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.</p> <p>Obligation de planter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>- En cas de superficie résiduelle du terrain, 50 % de celle-ci seront obligatoirement aménagés en espaces végétalisés distincts des aires de stationnement.</li> <li>- Dans le cas d'opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.</li> </ul>	<p><del>Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers.</del></p> <p><del>Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.</del></p> <p><del>Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.</del></p> <p>Les transformateurs électriques <b>privés</b>, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.</p> <p>Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.</p> <p><b>20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre.</b></p> <p>Obligation de planter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain <b>non construit.</b></li> <li>- <b>Pour 4 places de stationnement en surface aménagées, il sera planté un arbre de haute tige.</b></li> <li><del>- En cas de superficie résiduelle du terrain, 50 % de celle-ci seront obligatoirement aménagés en espaces végétalisés distincts des aires de stationnement.</del></li> <li><del>- Dans le cas d'opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.</del></li> </ul>
--	---

**Article AUI 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

<b>PLU opposable de la commune (11 09 2018)</b>	<b>Proposition de règlement</b>
Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.	<a href="#">Pas de changement</a>

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

<b>PLU opposable de la commune (11 09 2018)</b>	<b>Proposition de règlement</b>
Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.	<a href="#">Pas de changement</a>



### 3.2 Actualisation et amélioration du contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur des « Terres noires »

PLU opposable de la commune (11 09 2018)	Nouveaux principes et textes pour l'O.A.P.
<p><b>Programmation :</b></p> <p>Le site sera dédié à l'installation d'activités (PME/PMI, artisanat) complémentaires à celles déjà présentes sur la zone industrielle du Bois de la Fontaine.</p> <p>Le principe retenu est que la taille des parcelles soit modulable en fonction des besoins (de 500 à 5000 m²).</p> <p>L'installation de commerces et de services sera également possible sur le site, si ces derniers répondent aux besoins des occupants de la zone ou sont en relation avec les entreprises implantées (notamment pour des commerces de gros).</p> <p>L'opération devra prendre en compte le raccordement aux réseaux (fibre, éclairage...).</p>	<p><b>Développer une offre de produits diversifiés et adaptés</b></p> <p>A terme, l'ambition est de commercialiser environ 90.000m² cessibles, avec un maximum de 25 lots à bâtir diversifiés et un village d'entreprises (2 bâtiments divisibles en cellules de 300 à 350 m²) d'une surface de plus d'1,2 hectare.</p> <p><b>Gérer la temporalité du projet</b></p> <p>Un PHASAGE de l'opération en 2 phases, afin de maîtriser les évolutions du projet sur la durée, sera proposé.</p> <p>Le phasage de l'aménagement permettra d'adapter l'offre à la demande et de s'adapter au contexte économique dans des temporalités différentes.</p>
<p><b>Principes de circulation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La trame viaire se décomposera en deux, une trame structurante et une trame de desserte. La trame structurante permettra de boucler à l'intérieur du site et bénéficiera d'accompagnements de voirie de qualité ainsi que d'une circulation douce. La trame de desserte permettra quand à elle de rallier les entreprises et leurs parking.</li> <li>- La trame structurante devra se raccorder aux deux voiries de la zone industrielle afin d'inscrire l'opération dans la continuité de l'urbanisation.</li> <li>- Du fait de la proximité de la gare (moins de 500m), des aménagements de stationnements (notamment pour une aire de covoiturage) et/ou des réflexions sur des circuits de navettes de transports collectifs devront être étudiés dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble.</li> </ul>	<p><b>Gérer et traiter les flux supplémentaires de VL et PL, tout en connectant le projet au maillage de circulation environnant</b></p> <p>Deux connexions au parc d'activité du Bois de la Fontaine sont créées.</p> <p>La première sur la rue des Moissons qui est l'axe principal du parc d'activités existant.</p> <p>Celle-ci est composée d'aires de stationnement communes, de places réservées aux poids lourds et d'une circulation douce parcourant l'ensemble du projet, ce qui favorisera les mobilités durables.</p> <p>Par ailleurs, est également prévue une emprise pour un parking de covoiturage.</p> <p>La deuxième sur la rue en impasse parallèle à la première et centrée sur le projet. Celle-ci traverse le village d'entreprise composé de lots à destination des artisans, TPE et PME.</p>

<p><b><u>Principes de stationnement :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement se fera sur les parcelles des entreprises s'installant sur le site.</li> <li>- Il sera possible de créer un espace dédié au stationnement des poids lourds en attentes de livraison ainsi que quelques places visiteurs en entrée de zone.</li> <li>- Il sera possible de créer un espace dédié au co-voiturage.</li> </ul>	<p><b><u>Principes de stationnement :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement se fera sur les parcelles des entreprises s'installant sur le site.</li> <li>- Un espace dédié au stationnement des poids lourds en attente de livraison ainsi que quelques places visiteurs en entrée de zone devront être intégrés dans les réflexions de conception du projet.</li> </ul>
<p><b><u>Principes de traitement des lisières :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'ouest, la lisière devra permettre de ménager des vues sur la zone d'activité depuis la voie ferrée.</li> <li>- Au contact de l'espace agricole, la lisière devra permettre la cohabitation des différentes activités. Une bande enherbée de 3 mètres sera maintenue en fond de parcelle bâtie.</li> <li>- Au sud, les lisières devront être en accord avec les limites des entreprises déjà installées sur la zone du Bois de la Fontaine.</li> </ul>	<p><b><u>Intégrer le projet dans son environnement, grâce à un projet paysager</u></b></p> <p>Les franges du projet seront aménagées de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole.</p> <p>Il sera mis en place une lisière périphérique arbustive et arborée. Cela prendra la forme de bosquets linéaires, bas le long des voies ferrées et haut sur les trois autres côtés.</p> <p>La végétation sera dense et se régénérera d'elle-même. Visuellement cela formera un cadre végétal pour le secteur construit en transition avec le milieu agricole.</p>
<p><b><u>Principes de végétalisation et de gestion des eaux de surfaces :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les eaux de surfaces seront gérées à l'échelle de l'opération via des systèmes tels que des noues d'infiltration. Si les eaux sont gérées via un bassin de rétention, ce dernier devra être traité dans la mesure du possible comme un espace paysager de qualité.</li> <li>- Les végétaux choisis devront participer à l'identité du site tout en respectant la palette locale. Les végétaux d'accompagnement de la trame structurante devront marquer l'importance de la voirie en offrant un cadre de qualité pour la circulation douce.</li> </ul>	<p><b><u>Gérer les eaux pluviales</u></b></p> <p>Une MAITRISE de la GESTION et de l'EVACUATION des eaux pluviales</p> <p>Il s'agira de stocker et réguler les eaux pluviales par un système hydraulique aérien, avant tout rejet dans le milieu naturel. Un système de noue périphérique continue, qui reprendra les eaux de toitures et de parkings des bâtiments, sera aménagé et se jettera dans le bassin de rétention.</p> <p>Cela permet de protéger les eaux souterraines de tout transfert de pollution et d'éviter la saturation des réseaux ou fossés existants notamment en cas d'épisodes pluvieux importants, comme nous les constatons de plus en plus fréquemment.</p> <p>Des plantes macrophytes seront plantées dans les bassins de rétention des eaux pluviales pour participer à la dépollution des eaux provenant des voiries et des parkings.</p>

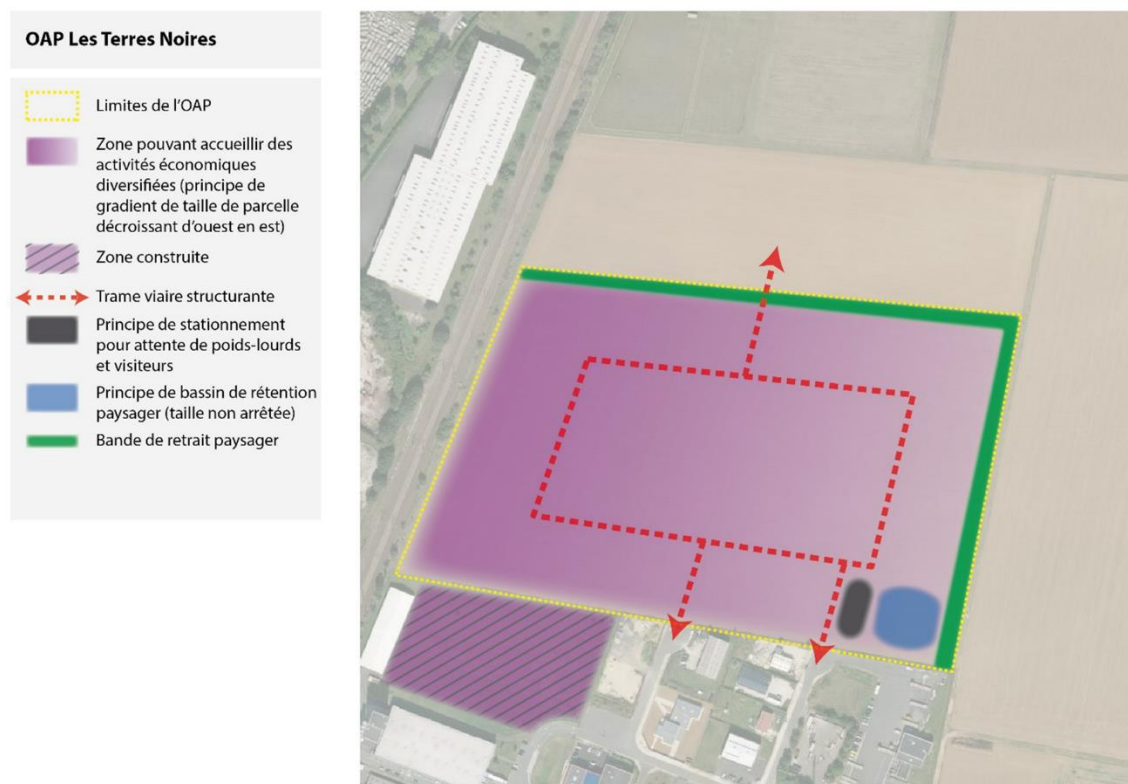
	<p><b>Le renforcement paysager avec le maintien et le développement des continuités écologiques existantes et la préservation du caractère agricole et naturel de l'environnement proche.</b></p>
	<p><b>Traiter qualitativement les espaces publics du futur projet</b></p> <p>Les espaces publics seront traités de manière qualitative, car ils jouent un rôle essentiel dans l'image de marque de l'opération.</p>
	<p><b>Traiter qualitativement les espaces privatifs de l'opération</b></p> <p>Elaboration de CAHIERS DES CHARGES QUALITATIFS, en étroite concertation avec la Maîtrise d'Ouvrage</p> <p>Dans un souci d'harmonisation, les espaces privés seront traités avec la même attention que les espaces communs.</p> <p>Ils seront soumis à un cahier des charges dans lequel sera référencé des éléments notamment : les clôtures, la végétation, les revêtements de sol, etc..</p> <p>Des noues seront aménagées sur chaque parcelle de manière à canaliser les eaux pluviales de toiture.</p>
	<p><b>Connecter le projet aux réseaux existants situés aux abords du site</b></p> <p>Les besoins en eau du programme seront caractérisés de façon précise pour répondre aux besoins en eau (consommation et défense incendie).</p> <p>Raccordements EU/EP</p> <p>Des transformateurs publics seront implantés dans la zone d'aménagement, dimensionnés de manière à alimenter les entreprises en fonction de leurs besoins.</p> <p>Le projet viendra se raccorder aux réseaux souterrains existant du parc d'activité du Bois de la Fontaine.</p>





## Evolutions du schéma de principe de l'O.A.P.

### PLU opposable de la commune (11 09 2018)



### Nouveaux principes pour l'O.A.P.





### 3.3 Ajustement du plan de zonages du bourg

Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

Il s'agit d'autoriser une intensification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...).

Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine peut être excessif s'il n'est pas maîtrisé. Des dispositions doivent être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU.

Pour y parvenir, sont envisagées, pour maîtriser la densification sans l'interdire :

- d'étendre certains Espaces Boisés Classés au sein du cœur de ville ;
- de prioriser certains secteurs de développement (situation de secteurs à proximité de la gare, restauration de bâtis anciens au cœur du centre ville...).

La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U, afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

En complément de cette démarche de maîtrise urbaine, la présente modification du PLU doit permettre également de localiser les rues et/ou secteurs du centre ville dans lesquels la commune souhaite interdire le changement de destination pour les commerces existants.

En effet, cette démarche s'inscrit conformément aux dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme :

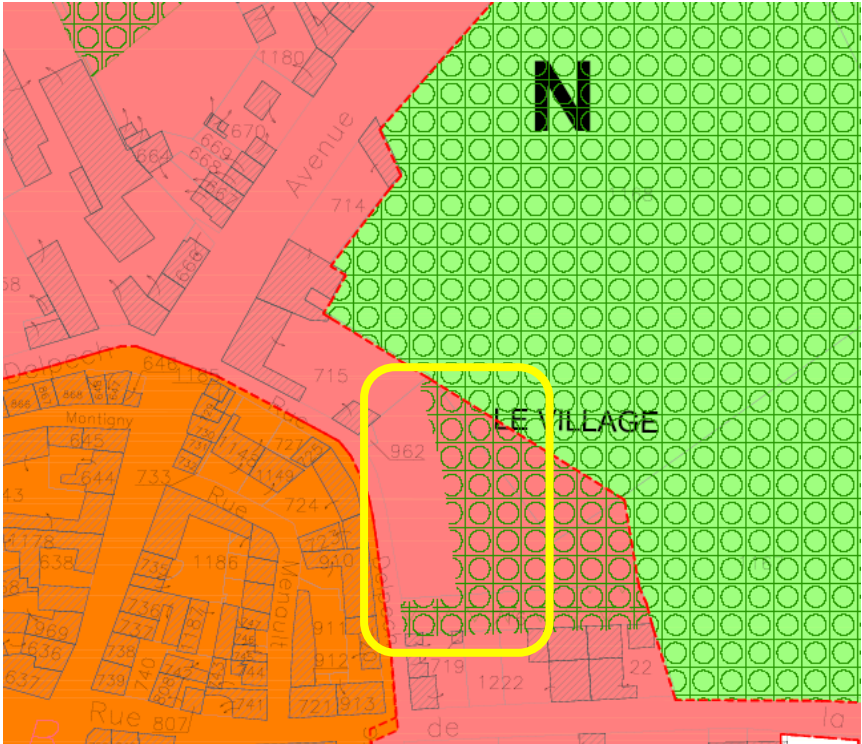
*« Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :*

*4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif. »*

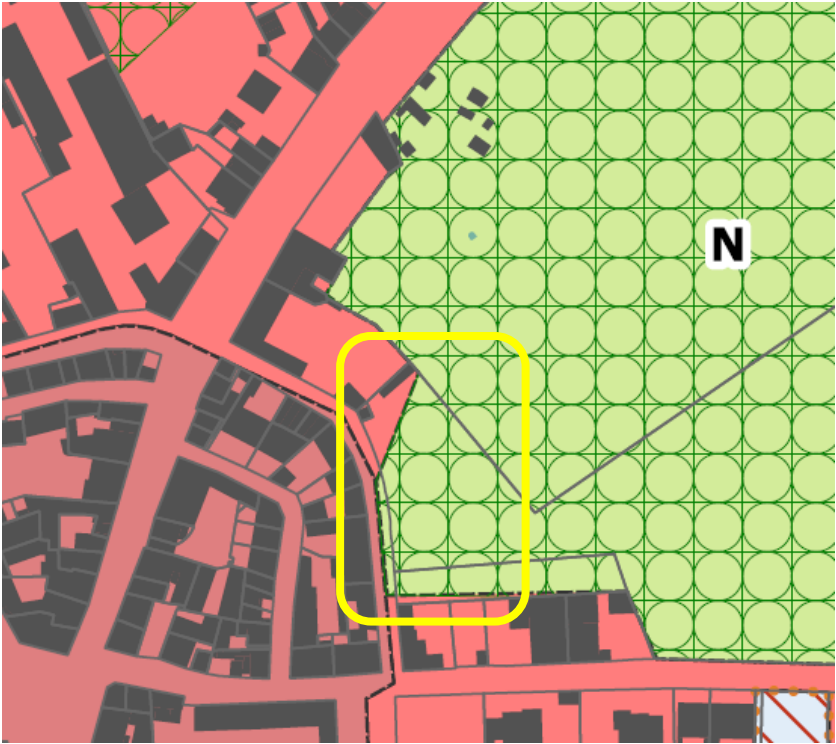




AVANT LA MODIFICATION DU P.L.U.

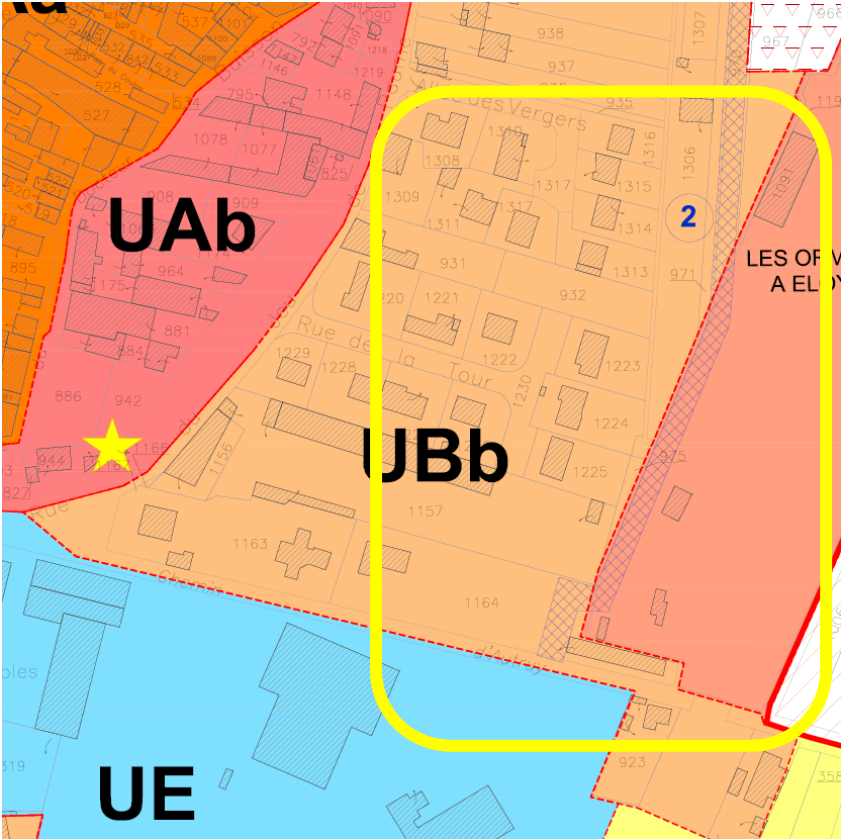


APRES LA MODIFICATION DU P.L.U.

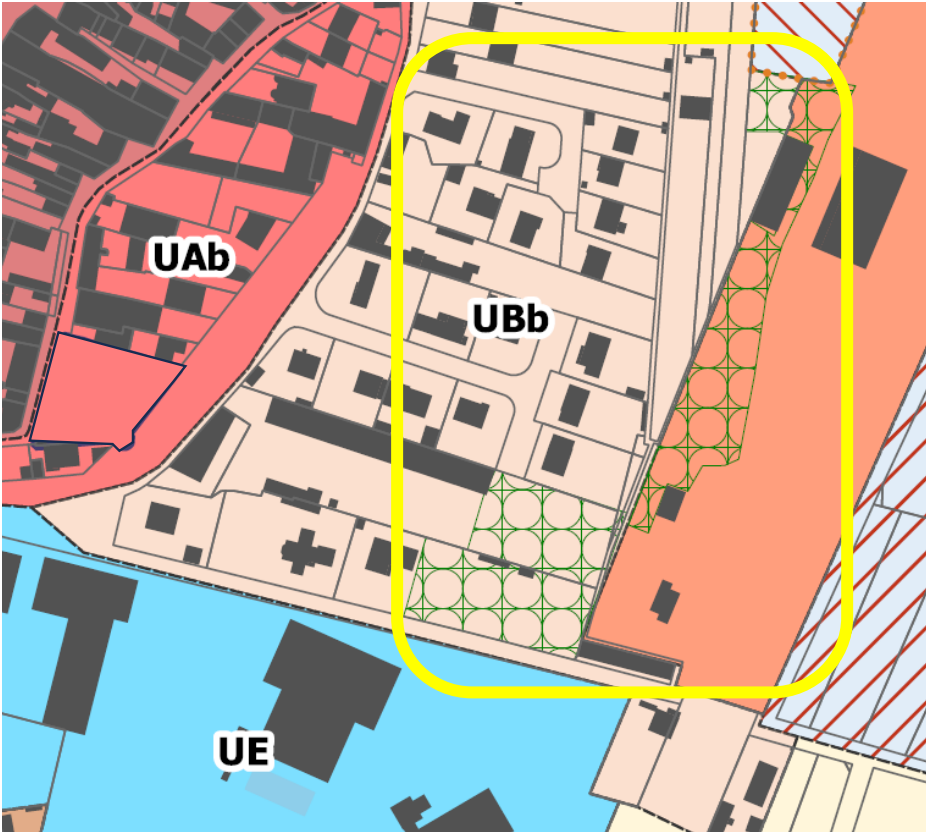


Déclassement partiel d'une zone UAb avec Espace Boisé Classé, en zone N avec maintien de l'Espace Boisé Classé. Avec la suppression du COS, le maintien d'un classement en zone UAb n'a plus lieu d'être, la parcelle étant densément boisée.

AVANT LA MODIFICATION DU P.L.U.



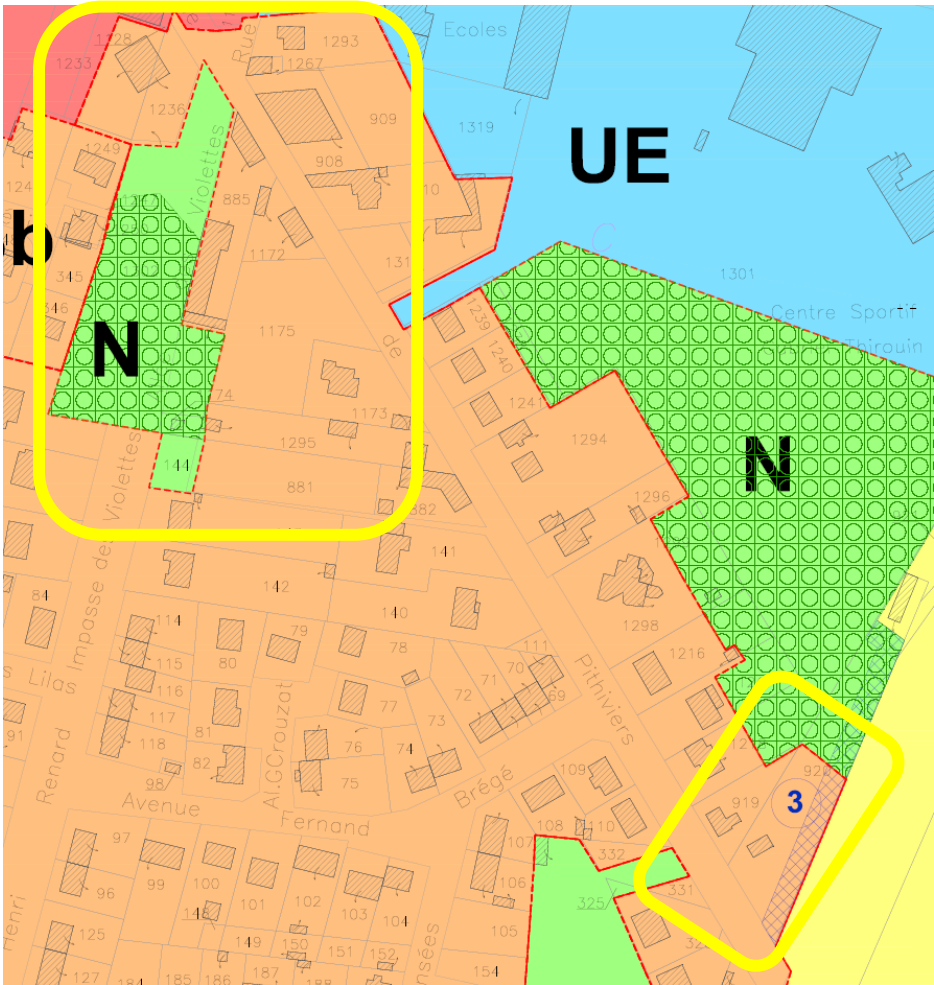
APRES LA MODIFICATION DU P.L.U.



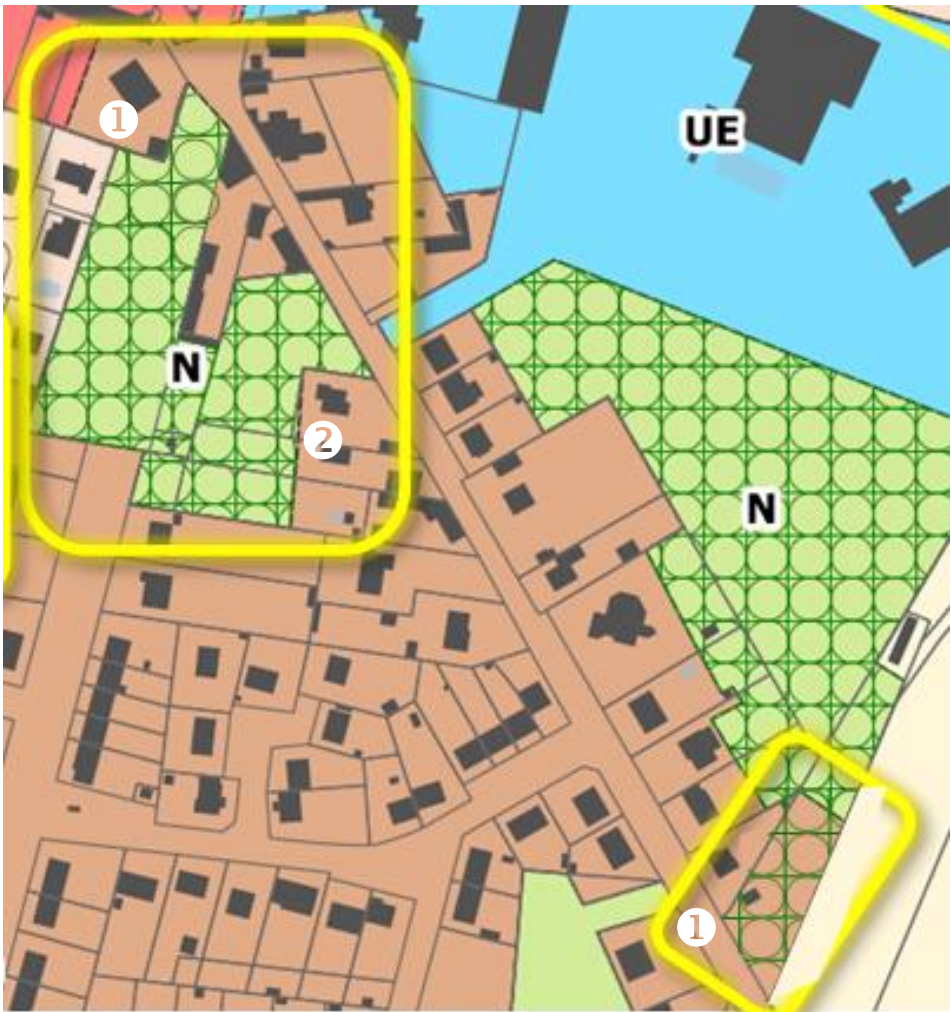
Rajout d'une protection pour des espaces boisés (classement d'Espaces Boisés Classés).



AVANT LA MODIFICATION DU P.L.U.



APRES LA MODIFICATION DU P.L.U.



- ➊ Rajout d'une protection pour des espaces boisés (classement d'Espaces Boisés Classés).
- ➋ Déclassement partiel d'une zone UBa, en zone N avec Espace Boisé Classé.





- Interdiction de changement de destination pour les commerces dans le centre ville

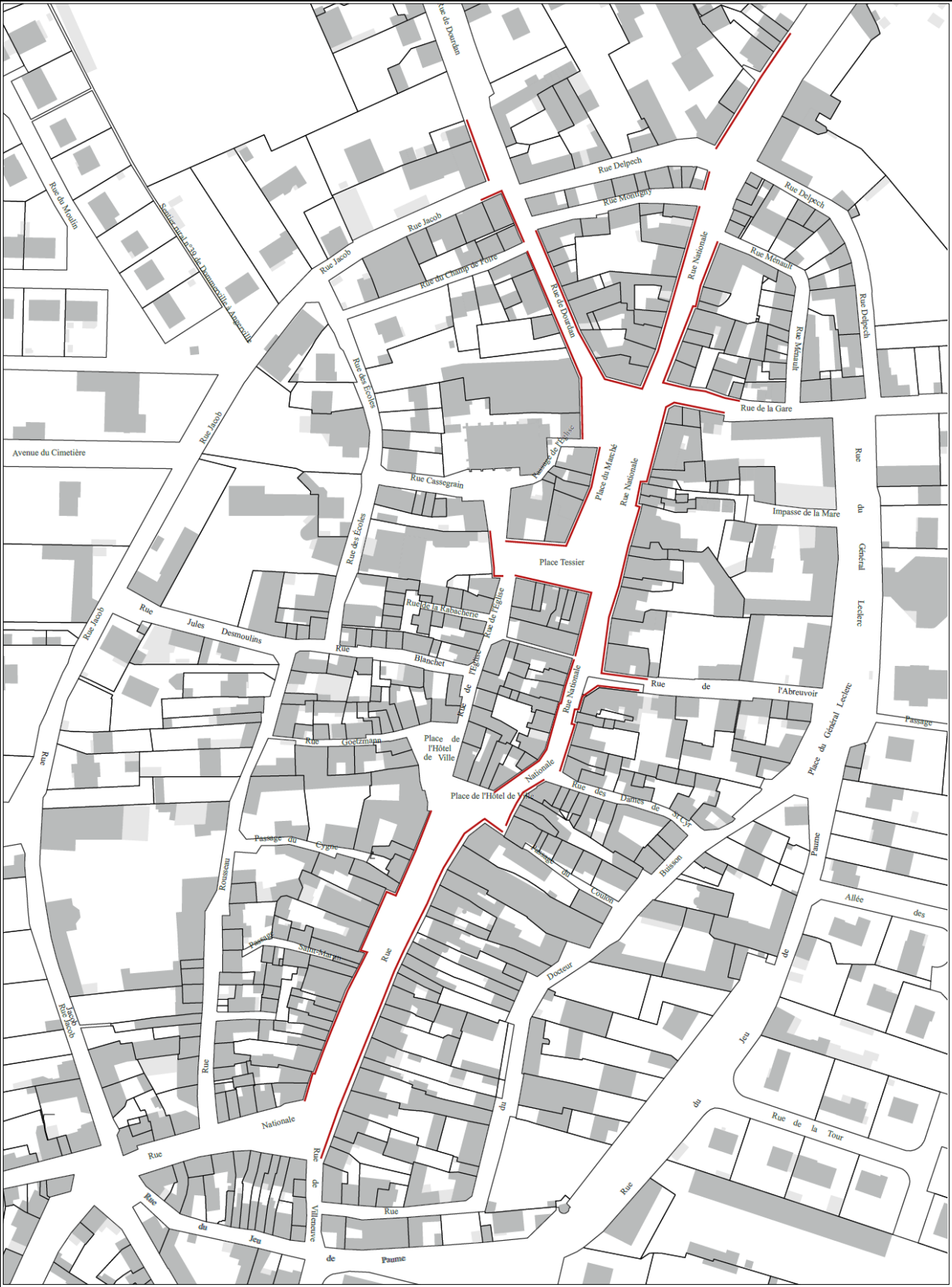
La présente modification du PLU doit permettre de localiser les rues et/ou secteurs du centre ville dans lesquels la commune souhaite interdire le changement de destination pour les commerces existants.

En effet, cette démarche s’inscrit conformément aux dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme :

« Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :

4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif. »

Secteurs concernés par les dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de la présente modification du PLU





Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le 10/04/2025

ID : 091-219100161-20250318-DCM20250203-DE



Département de l'Essonne  
Commune d'Angerville



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier approuvé au Conseil Municipal en date du 11 septembre 2018,  
modifié le 18 mars 2025





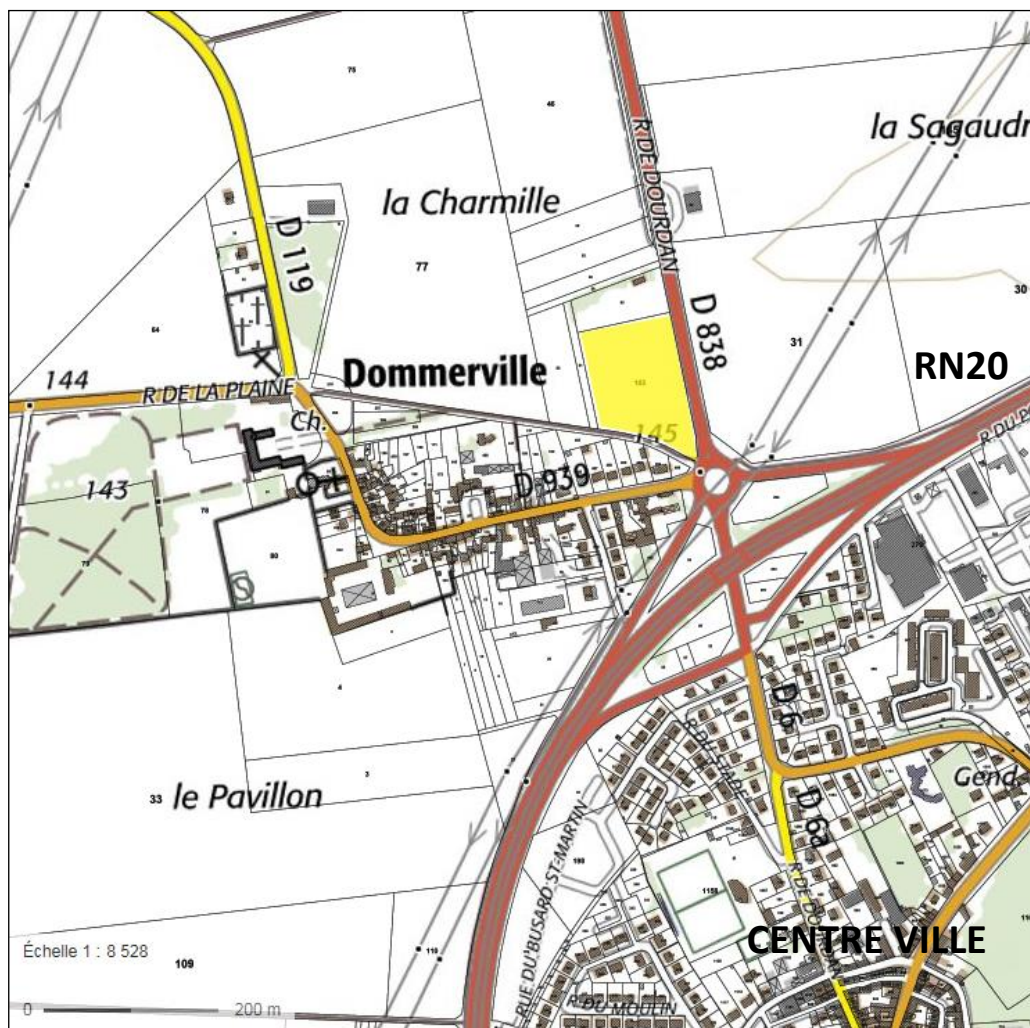


## OAP n°1 : Entrée de ville Nord / RD838

### Etat actuel :

Le secteur d'études se trouve en entrée de ville Nord d'Angerville, le long de la RD 838.

Le terrain se situe à l'entrée du hameau de Dommerville, à la bordure entre plaine agricole et zones habitées. Le terrain bénéficie d'une bonne visibilité, à proximité d'un axe passant important de la ville. L'accessibilité est aisée grâce à la proximité de l'échangeur de la RN20.



Le secteur d'études, qui couvre un peu plus de 1,5 hectare, est non bâti actuellement et est composé d'une friche.

Sur le secteur d'études, il existe 10 arbres à grand développement et 4 arbustes.

Le terrain comporte des merlons côté ouest et sud principalement et une haie côté nord, sur la parcelle voisine.

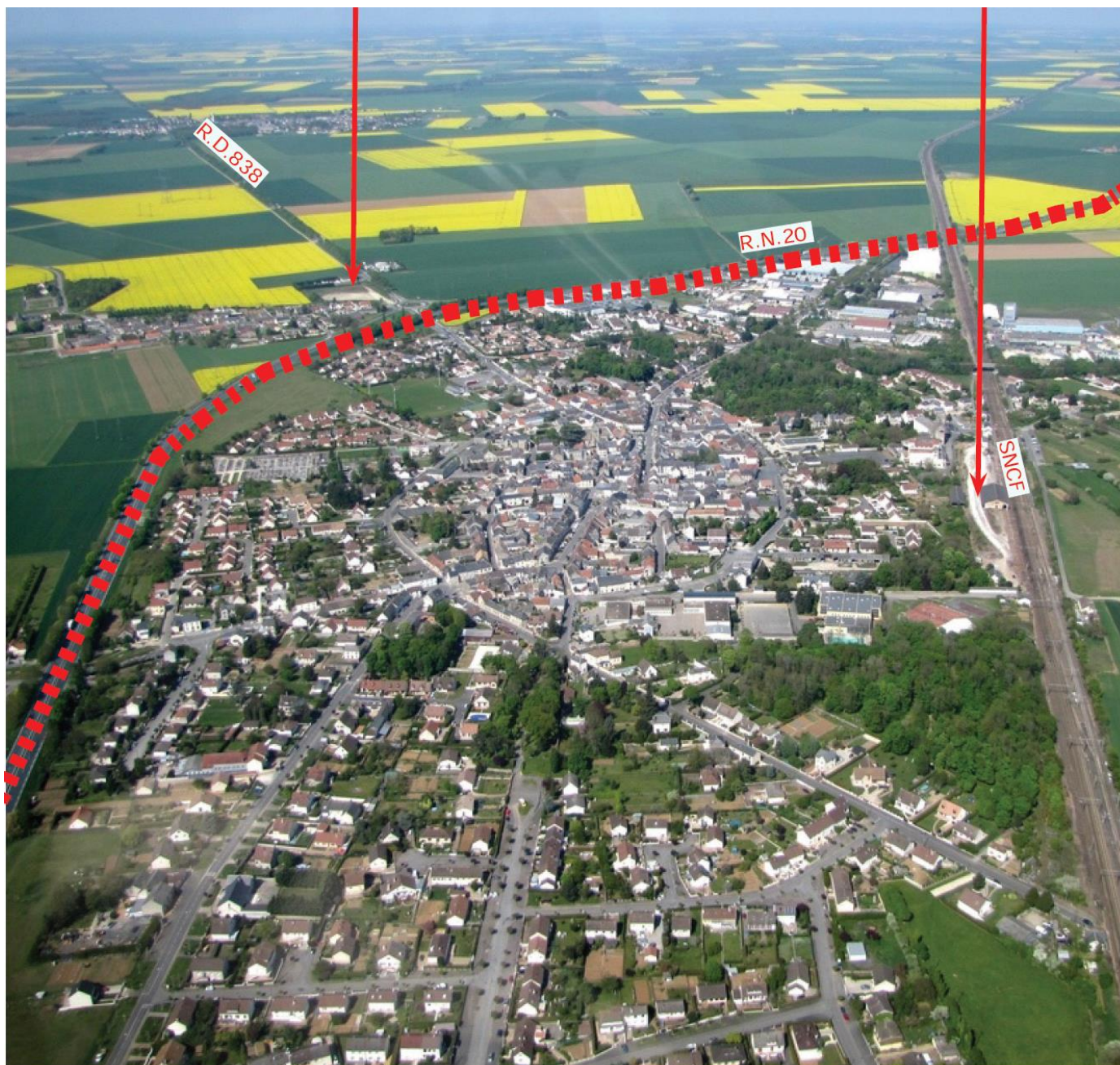
Un alignement d'érables borde la route de part et d'autre sur presque tout le linéaire.





SITE

GARE

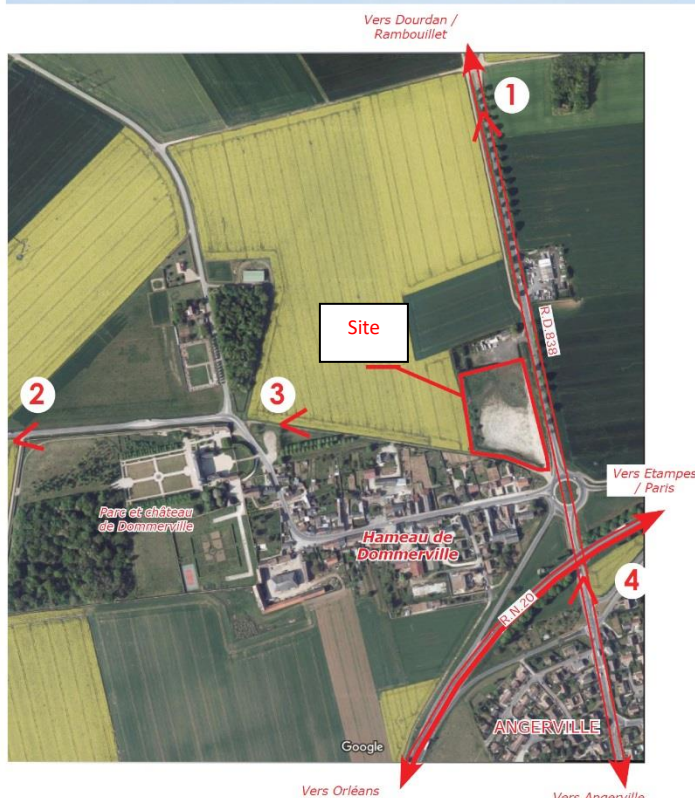






## ETAT DES LIEUX

### CONTEXTE : LE SITE ET SES ABORDS



de la plume à la bêche  
paysagistes  
4 square des Champs Frétils / 91120 PALAISEAU  
01.78.85.67.23 / 06.81.22.35.92 sarah.seillan@dpab.fr  
www.delaplumealabache.fr - contact@dpab.fr



> Entrée de ville d'Angerville, après le passage sous la RN20. La perspective s'ouvre sur le clocher de l'église. Même les espaces difficilement exploitables le long de la bretelle de sortie sont cultivés (vergers/potagers et cultures). Ce sont des espaces de transition entre ville, infrastructure et campagne.

9

## ETAT DES LIEUX

### CONTEXTE : L'ENVIRONNEMENT PROCHE DU SITE



de la plume à la bêche  
paysagistes  
4 square des Champs Frétils / 91120 PALAISEAU  
01.78.85.67.23 / 06.81.22.35.92 sarah.seillan@dpab.fr  
www.delaplumealabache.fr - contact@dpab.fr



> En amont de l'entrée de ville via la RD 838. Le site est bordé par l'alignement d'érable de la route. A l'est, un chemin, dû au passage répété des piétons et des cyclistes, s'est créé spontanément. Il prolonge la desserte agricole et permet de rejoindre les cheminements piétons vers Angerville et Dommerville.



> A l'intersection entre le chemin de la Mare au puits et la RD 838, à l'angle sud-est du site. Des éléments béton anti-intrusion servent de bancs à des riverains, installés à l'ombre d'un érable. A l'arrière-plan, une haie de cypres de Leyland delimit le site avec la parcelle voisine au Nord.



> Bretelle de sortie de la RN20. Le rond-point qui jouxte le site met en scène un cheval de traie évoquant la tradition agricole de la ville. Un rideau d'arbre dissimule le passage de la RN20 qui passe en surplomb et qui crée une coupure visuelle. Un passage sous le pont permet de rejoindre le centre-ville.



> Depuis le chemin de la Mare au Puits, à l'angle sud-ouest du site. Le merlon partiellement végétalisé de végétaux spontanés (pommiers sauvages, merisiers, sureaux, pyracantha et ronces) delimit le site. Au loin, l'horizon est dégagé vers les parcelles agricoles et ponctuée des éoliennes de Pussay et des pylônes électriques.

10





La pente du site est légèrement inclinée du Sud vers le Nord.



*Une friche en entrée de ville nord d'Angerville*



Le site est bordé :

- au Nord, par une propriété privée (stockage de véhicules divers) ;
- au Sud, par le chemin agricole de la Mare au Puit ;
- à l'Ouest, par des espaces agricoles ;
- à l'Est, par la RD838.



*Le site vu du nord*



*Le site depuis la RD 838*





### Programmation :

L'aménagement du site doit permettre à terme l'accueil d'activités commerciales.

### Les principes d'aménagement :



Le bâtiment sera entouré sur 2 cotés d'un parking et l'ensemble de la parcelle fera l'objet d'aménagements paysagers.

Les plantations existantes seront en majorité conservées, et largement augmentées dans le cadre de l'aménagement paysager. De même, les merlons seront conservés.

Les constructions seront implantées parallèlement à l'axe routier principal, la RD 838 et seront écartées au maximum du giratoire existant et de la RD 838, pour donner une respiration à l'échelle du paysage environnant.

La volumétrie doit être simple et à dominante horizontale, comme les constructions agricoles ou d'activité avoisinantes.

Le quai de chargement et les équipements techniques seront situés à l'opposé par rapport au giratoire.

L'accès des véhicules au terrain se fera par 2 entrées carrossables à créer : une principale sur la D 838 et une secondaire depuis le giratoire existant, en traversant la parcelle YI n°249.

Les espaces verts seront larges en périphérie du terrain, (ils prolongent des espaces déjà existants sur domaine public avec un aménagement paysager : « verger sauvage » d'une superficie de 0,5 hectare à l'Ouest du secteur d'études), et seront traités de manière paysagée.

L'ensemble des surfaces non construites et non destinées au parking sera traité en espace vert.



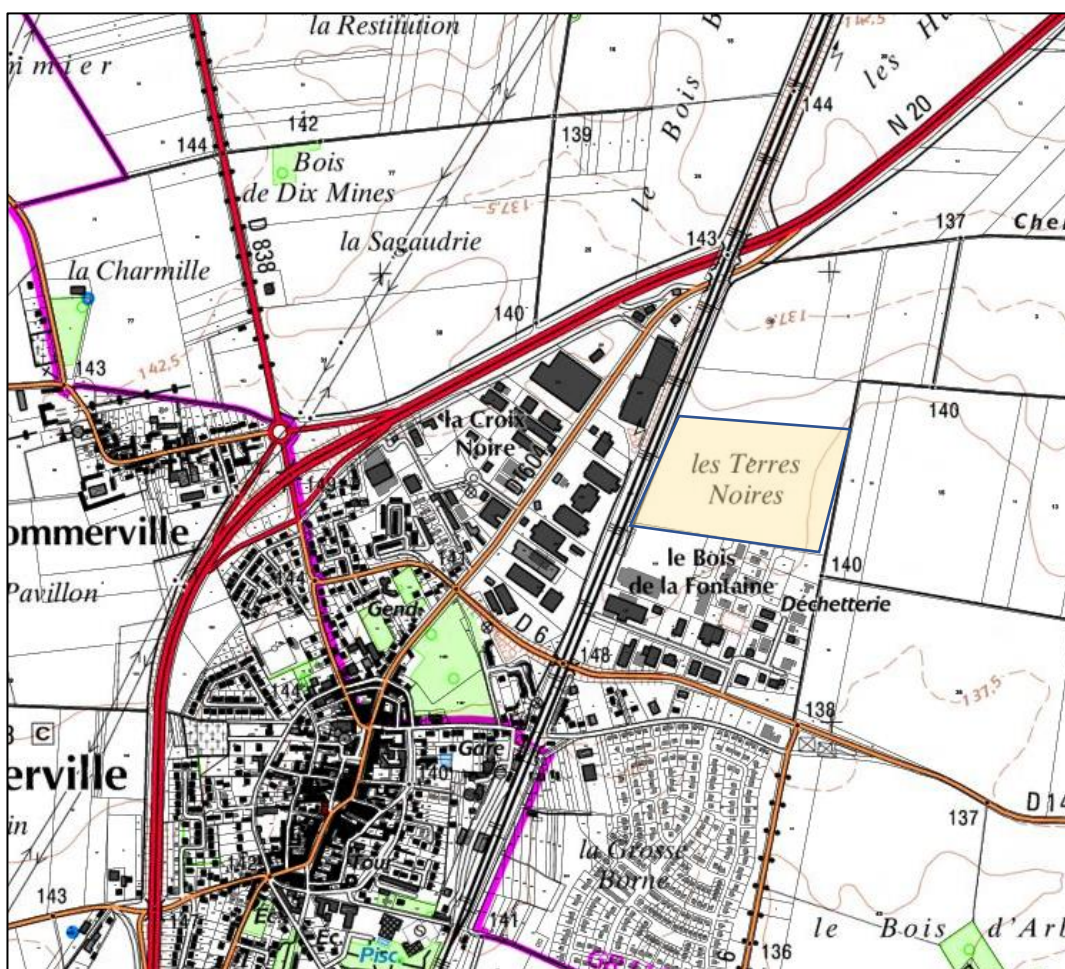
## OAP n°2 : Les Terres Noires

### Etat actuel :

Il s'agit d'une parcelle d'environ 11 hectares située sur un espace agricole au Nord-Est du centre-bourg.

Le secteur est délimité :

- au Sud et à l'Ouest, par des emprises dédiées à des entités économiques, qui occupent toute la partie Nord du bourg d'Angerville. Le long de la RN 20 et de la ligne ferrée, ces zones d'activités s'organisent en deux sous-secteurs : le secteur A « Avenue de Paris – Rue des Artisans et Rue du Pont Lafleur », aujourd'hui totalement occupé ; et le secteur B, appelé « le Bois de la Fontaine » à l'Est de la ligne ferrée auquel la zone d'études est rattachée. La ligne SNCF marque la délimitation entre ces deux secteurs.
- au Nord et à l'Est, par des espaces à vocation agricole, offrant des perspectives très ouvertes sur le plateau cultivé.



Par ailleurs, le site est desservi par deux voies nouvelles, dont une en liaison directe avec l'avenue du Général de Gaulle (RD 6), qui permet de rejoindre rapidement la RN 20. Le site bénéficie ainsi d'une situation privilégiée à proximité d'un axe de transit structurant relevant du réseau routier départemental. Cependant, aucun transport en commun ne dessert la zone d'études. Vierge de toutes constructions ou d'aménagements, le site est une zone à caractère agricole.

A noter que le site est concerné par une servitude liée à la ligne Paris-Orléans et celle liée à la RN 20.





## **Principes d'aménagement et de programmation**

### **Développer une offre de produits diversifiés et adaptés**

A terme, l'ambition est de commercialiser environ 90.000m<sup>2</sup> cessibles, avec un maximum de 25 lots à bâtir diversifiés et un village d'entreprises (2 bâtiments divisibles en cellules de 300 à 350 m<sup>2</sup>) d'une surface de plus d'1,2 hectare.

### **Gérer la temporalité du projet**

Un PHASAGE de l'opération en 2 phases, afin de maîtriser les évolutions du projet sur la durée, sera proposé.

Le phasage de l'aménagement permettra d'adapter l'offre à la demande et de s'adapter au contexte économique dans des temporalités différentes.

### **Gérer et traiter les flux supplémentaires de VL et PL, tout en connectant le projet au maillage de circulation environnant**

Deux connexions au parc d'activité du Bois de la Fontaine sont créées.

La première sur la rue des Moissons qui est l'axe principal du parc d'activités existant.

Celle-ci est composée d'aires de stationnement communes, de places réservées aux poids lourds et d'une circulation douce parcourant l'ensemble du projet, ce qui favorisera les mobilités durables.

Par ailleurs, est également prévue une emprise pour un parking de covoiturage.

La deuxième sur la rue en impasse parallèle à la première et centrée sur le projet. Celle-ci traverse le village d'entreprise composé de lots à destination des artisans, TPE et PME.

Principes de stationnement :

- Le stationnement se fera sur les parcelles des entreprises s'installant sur le site.
- Un espace dédié au stationnement des poids lourds en attente de livraison ainsi que quelques places visiteurs en entrée de zone devront être intégrés dans les réflexions de conception du projet.

### **Intégrer le projet dans son environnement, grâce à un projet paysager**

Les franges du projet seront aménagées de manière à limiter l'impact visuel des futures constructions depuis le plateau agricole.

Il sera mis en place une lisière périphérique arbustive et arborée. Cela prendra la forme de bosquets linéaires, bas le long des voies ferrées et haut sur les trois autres côtés.

La végétation sera dense et se régénérera d'elle-même. Visuellement cela formera un cadre végétal pour le secteur construit en transition avec le milieu agricole.

### **Gérer les eaux pluviales**

Une MAITRISE de la GESTION et de l'EVACUATION des eaux pluviales



Il s'agira de stocker et réguler les eaux pluviales par un système hydraulique aérien, avant tout rejet dans le milieu naturel. Un système de noue périphérique continue, qui reprendra les eaux de toitures et de parkings des bâtiments, sera aménagé et se jettera dans le bassin de rétention.

Cela permet de protéger les eaux souterraines de tout transfert de pollution et d'éviter la saturation des réseaux ou fossés existants notamment en cas d'épisodes pluvieux importants, comme nous les constatons de plus en plus fréquemment.

Des plantes macrophytes seront plantées dans les bassins de rétention des eaux pluviales pour participer à la dépollution des eaux provenant des voiries et des parkings.

Le renforcement paysager avec le maintien et le développement des continuités écologiques existantes et la préservation du caractère agricole et naturel de l'environnement proche.

#### **Traiter qualitativement les espaces publics du futur projet**

Les espaces publics seront traités de manière qualitative, car ils jouent un rôle essentiel dans l'image de marque de l'opération.

#### **Traiter qualitativement les espaces privatifs de l'opération**

Elaboration de CAHIERS DES CHARGES QUALITATIFS, en étroite concertation avec la Maîtrise d'Ouvrage

Dans un souci d'harmonisation, les espaces privés seront traités avec la même attention que les espaces communs. Ils seront soumis à un cahier des charges dans lequel sera référencé des éléments notamment : les clôtures, la végétation, les revêtements de sol, etc..

Des noues seront aménagées sur chaque parcelle de manière à canaliser les eaux pluviales de toiture.

#### **Connecter le projet aux réseaux existants situés aux abords du site**

Les besoins en eau du programme seront caractérisés de façon précise pour répondre aux besoins en eau (consommation et défense incendie).

Raccordements EU/EP

Des transformateurs publics seront implantés dans la zone d'aménagement, dimensionnés de manière à alimenter les entreprises en fonction de leurs besoins.

Le projet viendra se raccorder aux réseaux souterrains existant du parc d'activité du Bois de la Fontaine.



## PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



-  Périmètre de l'OAP
-  Activités diverses
-  Village d'entreprises  
(localisation privilégiée)
-  Principe de voirie primaire
-  Principe de voirie secondaire
-  Principes de liaisons douces
-  Parking de covoiturage
-  Réserve foncière publique
-  Franges paysagères  
(largeur mini. de 5 mètres)
-  Espace vert paysager, avec  
bassins de rétention





## OAP n°3 : secteur de la Coopérative

### Etat actuel :

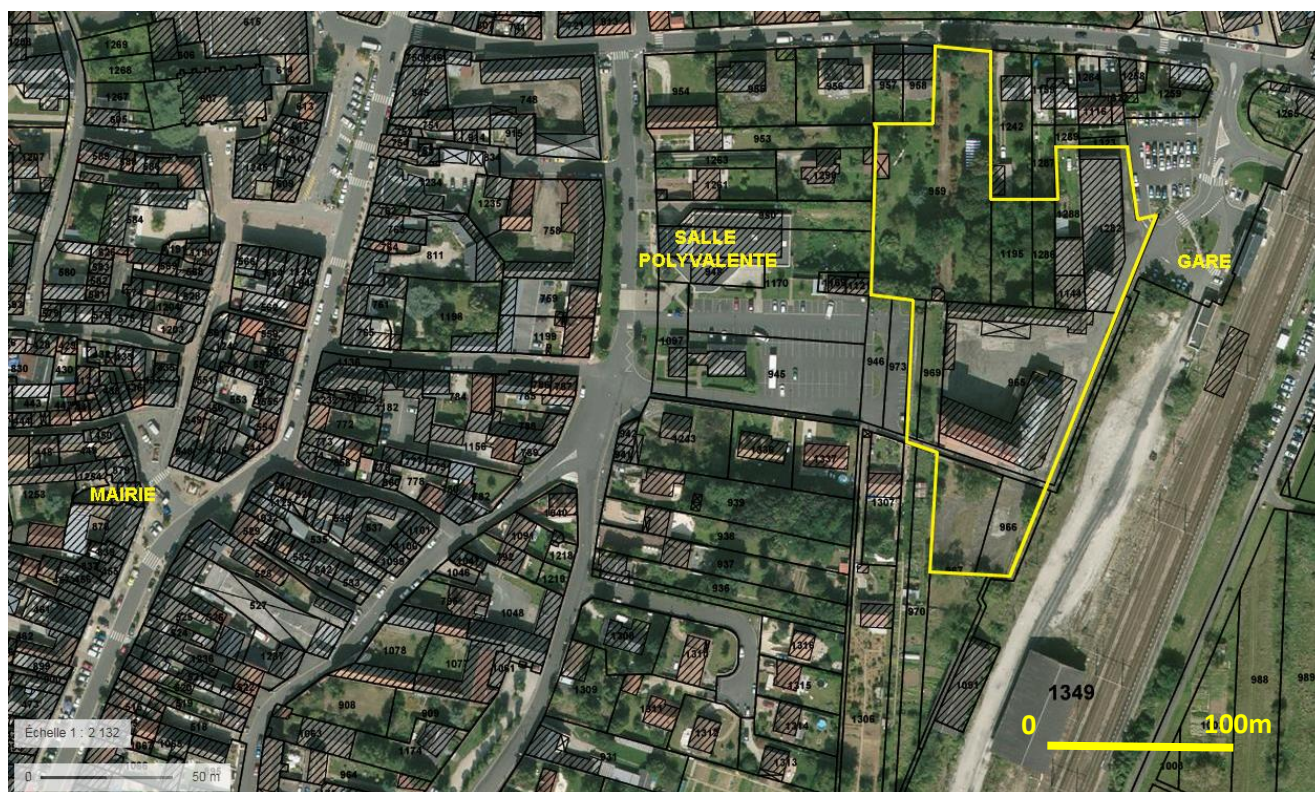
Le site de l'OAP mesure environ 1 hectare située entre la gare et le centre-bourg. La forte proximité avec la gare et le centre-bourg donne un caractère stratégique à l'OAP.

Le site se compose d'une friche agricole et de fond de parcelles.

La frange Est du site est marquée par l'emprise de la voie ferrée. La frange ouest est partagée entre le parking situé à proximité de l'avenue du Général Leclerc au Sud et des fonds de parcelles plus au Nord.

Au Nord les limites de l'OAP sont marquées par des fonds de jardins et une avancée vient se raccrocher à la rue de gare en face de l'OAP Centre-Bourg.

Au nord-est, le site donne directement sur la gare et son parking, ce qui en fait un lieu privilégié pour l'installation de logements mais aussi de commerce de proximité ou d'activité tertiaire mais pas d'activité artisanale.



### Schéma de parcours :

Le secteur de gare dispose d'un bon raccordement aux réseaux existants ainsi que d'une connexion directe aux parcours piétons alternatifs aux trottoirs.

### Programmation :

Cette opération sera dédiée à un programme mixte.



Sont prévues des activités commerciales, des bureaux ainsi que des maisons de ville en R+1+C ou R+2+C selon l'emplacement dans la zone. L'opération devra permettre l'installation de 30% de logements sociaux.

Une liaison piétonne est prévue vers le centre-bourg et les aménageurs pourront (à leur charge) créer une connexion vers les écoles.

**Sous réserve d'un phasage opérationnel adapté aux réalités foncières**, l'opération devrait permettre, à terme, la création d'environ 130 logements.

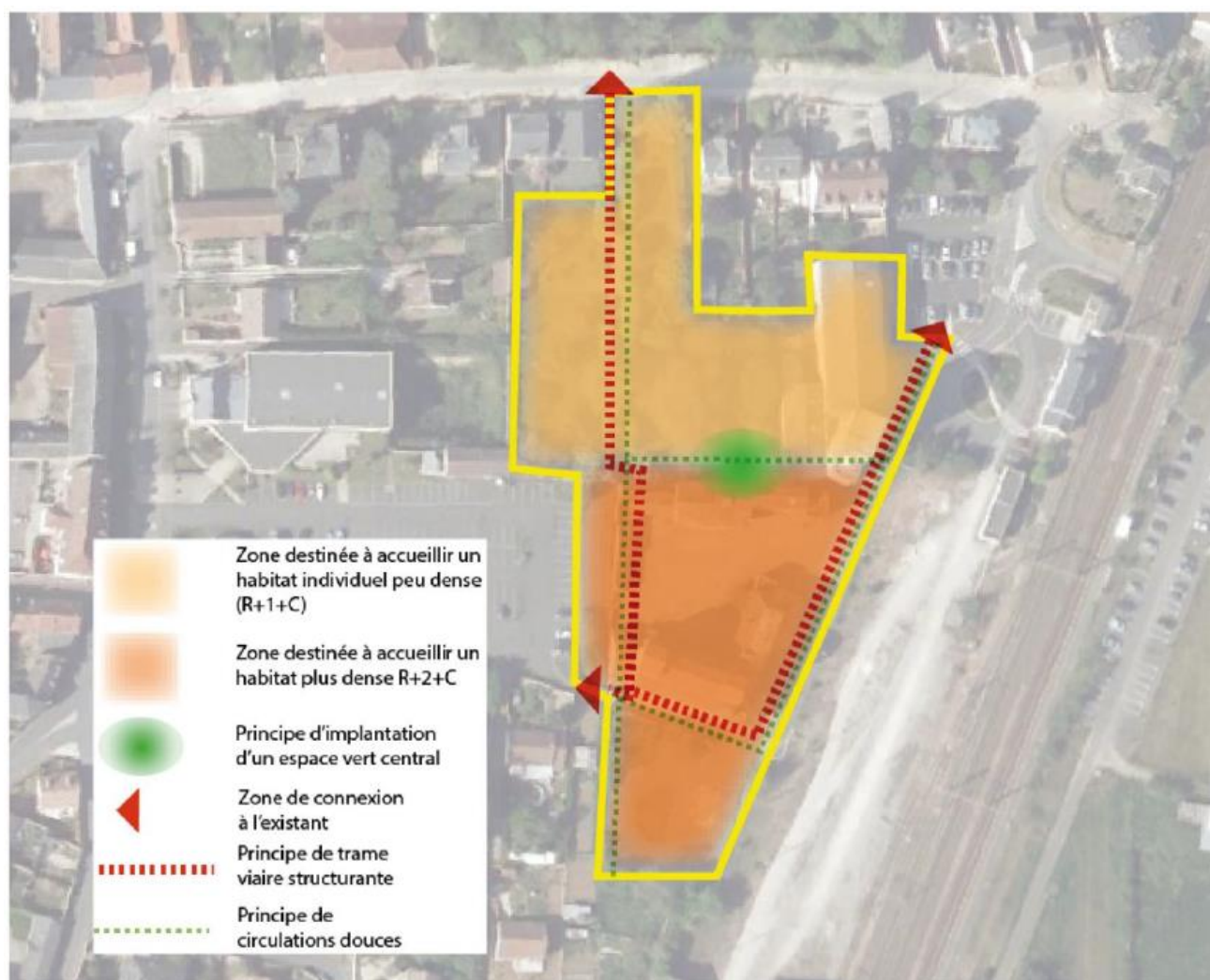
Possibilité pour des activités commerciales et/ou des bureaux pourront s'installer sur l'ensemble de la zone constructible.

Les commerces s'installeront préférentiellement près de la gare.

Une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale des bâtiments, de même leur implantation devra éviter l'émergence de blocs de bâtiments.

L'opération devra prendre en compte le raccordement aux réseaux (fibre, éclairage...).

#### Les principes d'aménagement :







*Principes de circulation :*

- Deux types de voiries : une voie principale et un maillage de voies piétonnes.
- La voie principale devra permettre de rallier la rue de la gare et le parking de la gare en passant à travers la zone de l'OAP. Une liaison avec le parking situé à proximité de l'avenue du Général Leclerc sera prévue.
- La trame de circulation piétonne devra permettre de rallier les logements, la gare et le centre-bourg (via la place du Général Leclerc).
- Les aménageurs pourront créer des voiries internes en plus de la trame de voirie principales

*Principes de traitement des lisières :*

- Outre la jonction avec la rue de la gare, la lisière nord sera matérialisée par les fonds de parcelles des constructions existantes.
- La lisière Est sera matérialisée par une circulation pour piétons accompagnée de plantations sur tout le long de la lisière tandis que cette circulation sera doublée d'une voirie sur la partie Nord de la lisière.
- La lisière Ouest sera marquée par les fonds de parcelles bâties et une circulation douce.

*Principes de stationnement :*

- Des places en batailles pourront être créées le long de la voie principale en accord avec les objectifs d'incitation à utiliser les transports en commun fixés par la commune.
- Les constructions pourront prévoir des stationnements en souterrain.

*Principes de végétalisation et gestion des eaux de surfaces :*

- Les eaux de ruissellement devront au maximum être gérées à l'échelle de l'OAP via des systèmes d'infiltrations ou de rétentions.
- Les surfaces imperméabilisées seront réduites au maximum.
- La palette végétale devra permettre de développer une identité propre au site.
- Un aménagement paysager couplé à une aire de jeux devra être créée sur le site afin de créer une identité et d'offrir un espace d'animation pour les habitants.



## OAP n°4 : secteur d'équipements de l'opération de l'Europe

### Etat actuel :

Le site de l'OAP couvre environ 7 hectares, situés dans la partie Ouest de la ZAC de l'Europe.

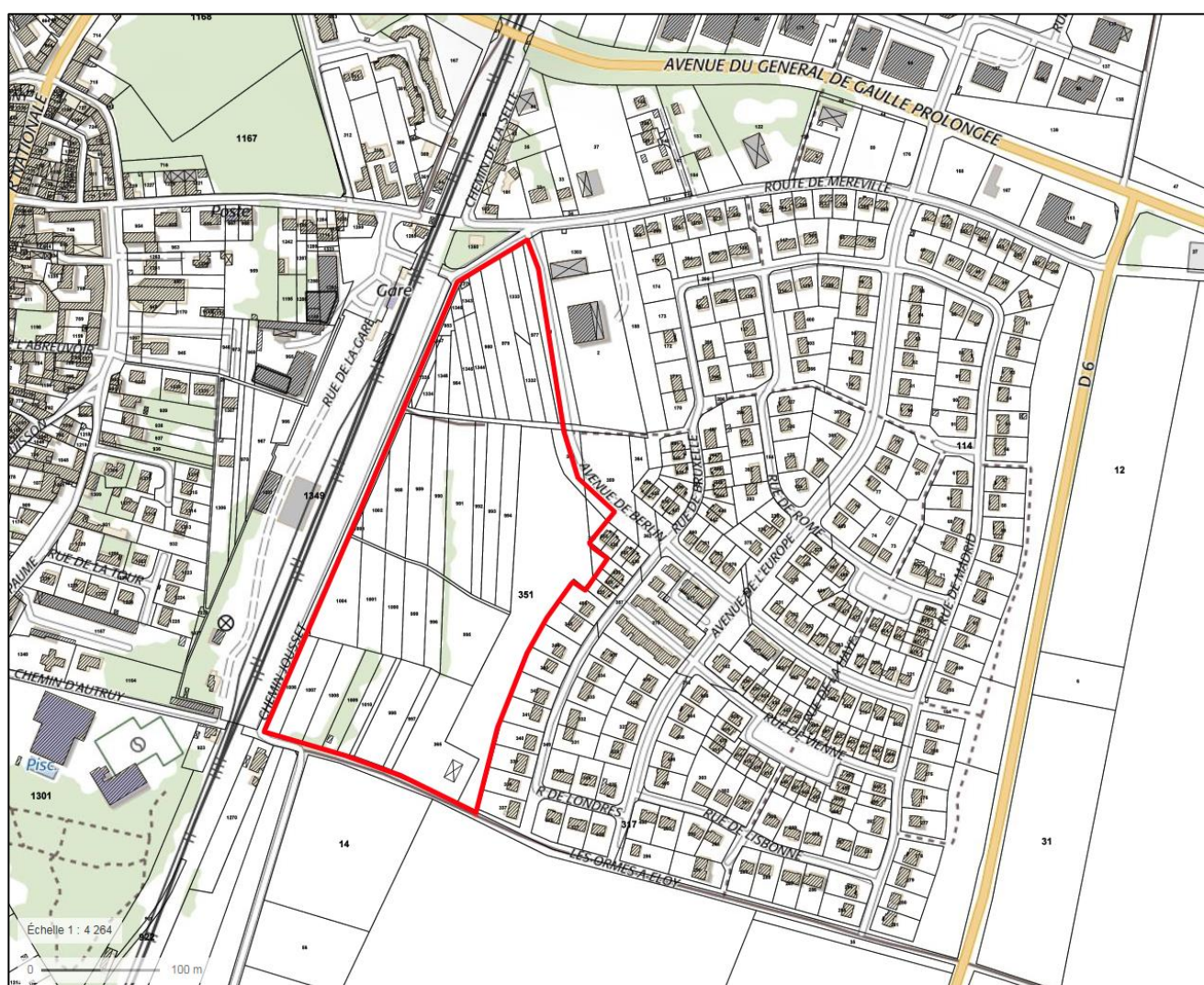
Proche de la gare, le secteur, classé en 1AUe au document d'urbanisme, est destiné à accueillir des équipements collectifs variés.

La frange Est du site est bordée par les habitations de l'opération de l'Europe.

A l'Ouest, le site est bordé par le chemin Jousset, qui lui-même longe les voies ferrées.

Au Sud, le site est délimité par le chemin rural dénommé « les ormes à Eloy ».

Au Nord, le secteur est bordé par la route de Méréville (entrée de ville Est de la commune).





Le site est une friche agricole.

Seul un city-stade, le long de l'Avenue de Berlin, vient d'être aménagé. Pour répondre à la demande de nombreux jeunes désireux de pouvoir se retrouver pour la pratique d'un sport collectif en dehors d'un club de sport sur une surface de petite taille la commune a aménagé un city-stade. Stade de ville comme son nom l'indique, ses petites proportions et sa conception permettent la pratique de plusieurs sports (football, handball et basketball) avec un petit nombre de joueurs. Le lieu idéal pour se retrouver en famille ou entre amis en dehors de l'école et des cours pour s'adonner au sport et au jeu.



#### Schéma de parcours :

Le secteur dispose d'un bon raccordement aux réseaux existants ainsi que d'une connexion directe aux parcours piétons alternatifs aux trottoirs.

#### Programmation :

Le site est destiné à accueillir exclusivement des équipements collectifs, communaux et / ou communautaire.

La proximité de la gare permet d'imaginer à cet endroit des équipements structurants.

Une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale et à l'intégration paysagère des futurs bâtiments.

Les projets devront prendre en compte le raccordement aux réseaux (fibre, éclairage...).





Sont d'ors et déjà envisagés :

### **Un nouveau gymnase :**

La commune dispose actuellement d'un gymnase construit à la fin des années 70. Si pour l'époque ce bâtiment représentait une véritable exception pour une commune comme la nôtre, il n'est aujourd'hui hélas plus adapté aux nouveaux besoins.

Vieillissant, ne disposant pas de vestiaires avec douches, ni de lieux de rangements en nombre suffisant ou encore d'un revêtement adapté, sa réfection pour une mise en adéquation avec les nouveaux besoins coûterait aujourd'hui extrêmement cher pour un résultat d'intégration architectural et fonctionnel plus qu'incertain. Par ailleurs, ces travaux, qui se chiffrent en plusieurs centaines de milliers d'euros, ne bénéficieraient d'aucunes subventions s'agissant d'une rénovation et non d'une construction.

Considérant que la construction d'un nouveau bâtiment reste le choix le plus judicieux et que son positionnement dans la réserve du lotissement de l'Europe pourrait également être un atout déterminant si le Conseil Général envisageait un jour la construction d'un nouveau collège, la commune a lancé une demande de subventions auprès de la région et du Conseil général pour la réalisation de ce projet. L'ancien gymnase, pouvant continuer de servir pour les écoles mais également aux associations pour des entraînements hors compétitions. Le doublement des créneaux d'occupation grâce aux deux structures permettra le développement de plus d'activités.

Le nouveau bâtiment d'une surface totale de 1 550 m<sup>2</sup> répondant aux normes Hautes Qualités Environnementales (HQE) sera entièrement fait en bois (extérieur et intérieur). Permettant une bien meilleure isolation et légèreté du bâtiment avec une ambiance intérieur beaucoup plus chaleureuse. Doté de gradins, en bois également, d'une capacité de 264 places, il pourra accueillir les spectateurs dans de meilleures conditions. L'ensemble de l'exposition et de la luminosité du bâtiment seront étudiées pour offrir un confort de jeu optimal et une consommation d'énergie plus efficiente.

Permettant la pratique du handball, du basketball, du tennis, du volleyball et du badminton, la surface de jeu ne sera pas accessible directement au public et un cheminement entre l'entrée et la sortie des vestiaires, dotés de douches, sera conçu pour permettre l'accès à la surface avec les chaussures adéquates.

### **Des terrains de pétanques :**

Plusieurs terrains seront réalisés pour permettre aux amateurs, en famille, en club ou entre amis, de profiter d'un nouvel espace dédié à la pratique de ce sport.

### **Création d'un espace paysager et de voies d'accès piétonnes :**

Pour permettre la mise en valeur de l'ensemble de l'espace et garantir une bonne desserte piétonne, des voies d'accès et un aménagement paysager seront réalisés. Par la suite, des tables de pique-nique pourront même être implantées et offrir à tous un cadre agréable où se retrouver.

### **Extension du parking de la gare :**

Avec la construction de ce nouvel ensemble, la réalisation de places de stationnement s'avérerait nécessaire. Etant donné la forte occupation du parking de la gare réalisé il y a 2 ans chemin Jousset, la commune a choisi d'adosser le nouveau à l'existant venant de facto optimiser l'espace. Ainsi, la journée en semaine, les usagers de la gare auront plus de places pour stationner et le week-end, le parking pourra accueillir sportifs, spectateurs et toutes les personnes se rendant au gymnase ou ses abords. Par ailleurs, un aménagement spécifique et sécurisé pour les bus sera réalisé devant l'entrée du gymnase.



## Les principes d'aménagement :

### *Principes de circulation :*

- Accès au secteur depuis le Nord via l'Avenue de Berlin et/ou le chemin Jousset (qui donnent tous deux sur la route de Méréville) ; accès depuis le Sud via le chemin Jousset.
- Aménagement de nombreuses liaisons douces, notamment vers la gare.

### *Principes de traitement des lisières :*

Les lisières seront paysagées, particulièrement celles qui donnent sur les espaces naturels et agricoles au Sud.

### *Principes de stationnement :*

- Des places en batailles pourront être créées le long de la voie principale en accord avec les objectifs d'incitation à utiliser les transports en commun fixés par la commune.
- Les constructions devront prévoir des stationnements adaptés en nombre.

### *Principes de végétalisation et gestion des eaux de surfaces :*

- Les eaux de ruissellement devront au maximum être gérées à l'échelle de l'OAP via des systèmes d'infiltrations et/ou de rétentions.
- Les surfaces imperméabilisées seront réduites au maximum.
- La palette végétale devra permettre de développer une identité propre au site.







## OAP n°5 : secteur de la ferme Rue Rousseau / Rue Jacob

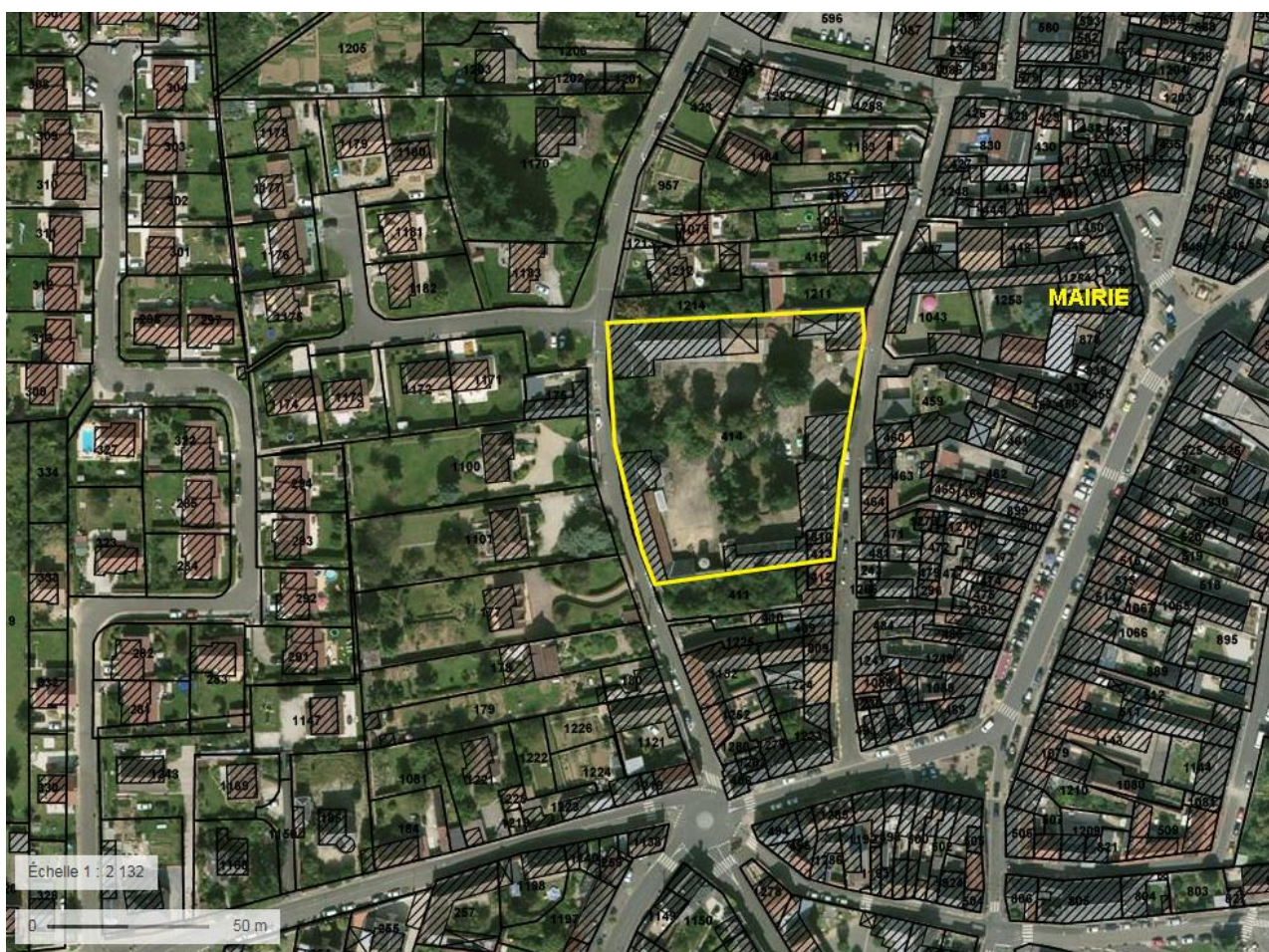
### Etat actuel :

Le site de l'OAP mesure environ 5 500 m<sup>2</sup> situées sur la frange Ouest du centre bourg. Le site se compose d'un ensemble de bâtiments appartenant à un ancien corps de ferme.

Le site présente par ailleurs un patrimoine arboré intéressant.

La frange Est du site est marquée par la rue Rousseau. La frange Ouest donne sur la rue Jacob. Au Nord et au Sud, les limites de l'OAP sont marquées par des fonds de jardins.

Le site accueille également un bâtiment patrimonial à conserver. Il s'agit d'une Halle en bois située au milieu de la limite nord du site.



Grâce à sa position en frange de centre-bourg, le site dispose à la fois d'une proximité avec l'hypercentre mais aussi avec les accès menant vers le Sud du territoire. A noter que le site n'est desservi par aucun mode de transport en commun.

### Programmation :

Cette opération sera dédiée à un programme mixte.

Du fait du caractère patrimonial de certains bâtiments, il sera conservé le front bâti sur la rue Rousseau, ainsi que la halle en bois.

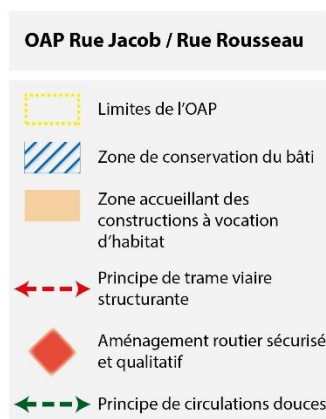
D'autre part, l'opération devra prendre en compte la préservation et la restauration de la halle en bois.

L'opération devrait permettre la réalisation d'une quinzaine de logements, dont 25 % de logements sociaux.

Une attention particulière sera portée à l'insertion architecturale afin de respecter le caractère du site.

L'opération devra prendre en compte le raccordement aux réseaux (fibre, éclairage...)

### Les principes d'aménagement :



### *Principes de circulation :*

- Une voirie structurante transversale devra permettre de relier la rue Rousseau avec la rue Jacob afin de permettre la continuité piétonne avec le passage du cygne.

Cette voirie sera à sens unique avec une entrée par la rue Jacob et une sortie sur la rue Rousseau.

- La voie principale sera doublée d'une voie piétonne.
- Les aménageurs pourront créer des voiries internes en plus de la trame de voirie principale.
- Sur les zones de raccordement aux voiries existantes, un aménagement permettra de créer une jonction qualitative et sécurisée.

### *Principes de traitement des lisières :*

- Sur la lisière Est, le front bâti devra être conservé pour son intérêt patrimonial.





- La lisière Ouest sera matérialisée par les limites de parcelles avec un retrait non bâti pour permettre de sécuriser le cheminement piéton rue Jacob.
- Les lisières Sud et Nord seront matérialisées par les fonds de parcelles avec un retrait non-bâti.

*Principes de stationnement :*

- Deux places de stationnement seront créées par logements (sauf pour les logements sociaux).
- Les constructions pourront prévoir des stationnements en souterrain.

*Principes de végétalisation et gestion des eaux de surfaces :*

- Les eaux de ruissellement devront au maximum être gérées à l'échelle de l'OAP via des systèmes d'infiltrations ou de rétentions.
- Les surfaces imperméabilisées seront réduites au maximum.
- Les arbres représentant un intérêt particulier (par leur taille, forme ou essence) devront être conservés.
- La palette végétale mise en place lors de l'opération devra être en accord avec les végétaux déjà présents et permettre la création d'une véritable identité.



## OAP n°6 : secteur de la route de Méréville

### Etat actuel :

Le site de l'OAP mesure environ 2 hectares, intégrant des espaces déjà urbanisés et à conserver en l'état.

L'OAP se situe à l'Est de la ville entre le bas de zone industrielle du Bois de la Fontaine et le Parc de l'Europe (ZAC).

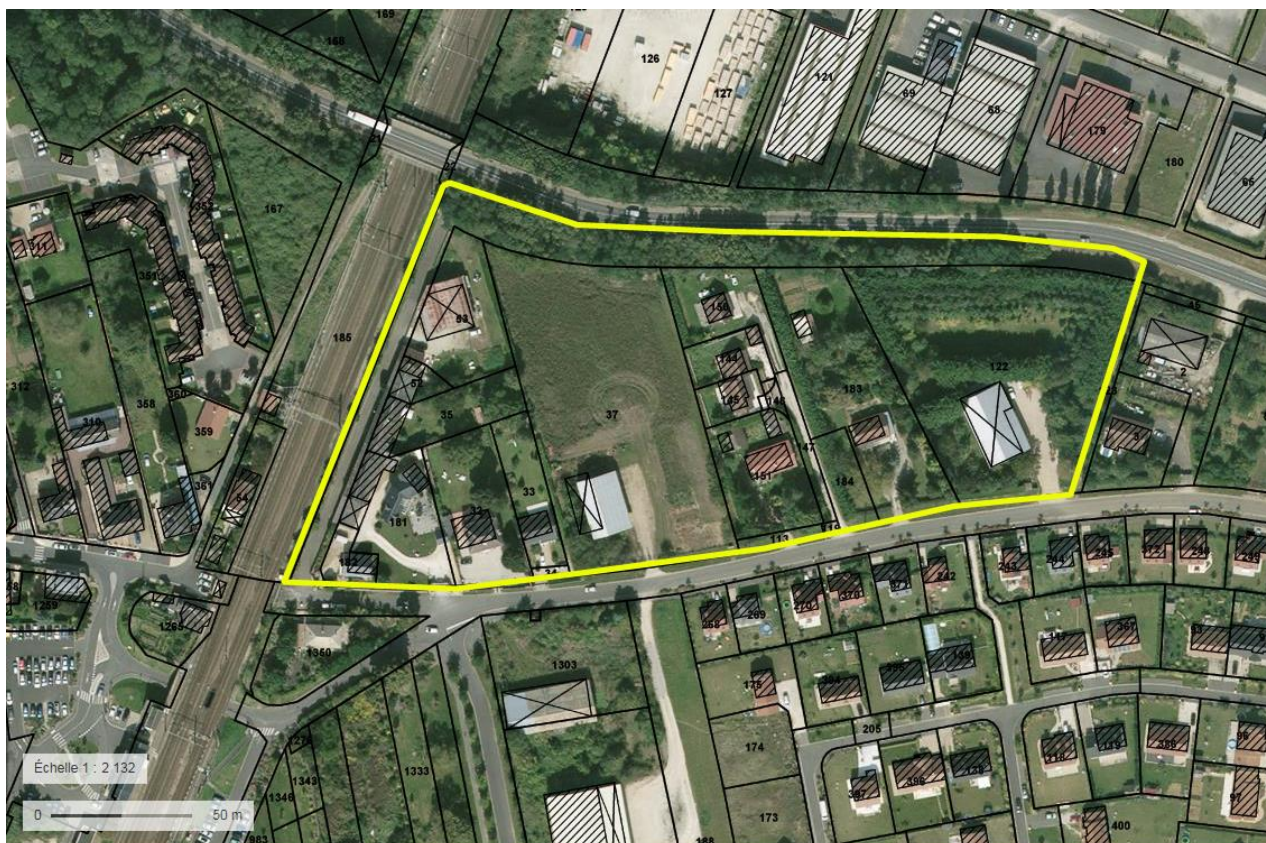
Le site se compose de deux bâtiments agricoles, de quelques habitations ainsi que d'espaces cultivés avec quelques arbres fruitiers.

Les franges Est et Ouest sont marquées par les limites des parcelles mitoyennes.

Au Nord, la limite de la zone est matérialisée par l'Avenue du Général De Gaulle prolongée et son talus planté.

Au Sud, le secteur d'études donne sur la Route de Méréville.

Le site n'est pas desservi par des transports en commun, mais est proche de la gare.



### Programmation :

L'opération devra permettre, à terme, la réalisation d'une quarantaine de logements, dont 25 % de logements sociaux.

L'opération devra prendre en compte le raccordement aux réseaux (fibre, éclairage...).

Les deux secteurs à projets identifiés au sein du secteur d'études pourront être réalisés dans le cadre d'une même opération d'aménagement ou dans le cadre de plusieurs opérations ; avec un seul ou plusieurs opérateurs. Quel que soit le mode opératoire retenu, les principes de l'OAP doivent être respectés.



## Les principes d'aménagement :



### *Principes de circulation et de stationnement :*

- Une voirie structurante longitudinale devra permettre de relier la Route de Méréville.
- Les aménageurs pourront créer des voiries internes en plus de la trame de voirie principale.
- Sur les zones de raccordement aux voiries existantes, un aménagement permettra de créer une jonction qualitative et sécurisée.
- Un espace de stationnement sera créé le long des voies nouvelles en plus de celles affectées à chaque lot.

### *Principes de traitement des lisières :*

- Les lisières Est et Ouest seront matérialisées par les fonds de parcelles.
- Les lisières Nord et Sud seront matérialisées par une bande de retrait paysagée.

### *Principes de végétalisation et gestion des eaux de surfaces :*

- Les eaux de ruissellement devront au maximum être gérées à l'échelle de l'OAP via des systèmes d'infiltrations ou de rétentions.
- Les surfaces imperméabilisées seront réduites au maximum.
- La palette végétale mise en place lors de l'opération devra affirmer le caractère de «ville à la campagne».



Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le 10/04/2025

ID : 091-219100161-20250318-DCM20250203-DE

Berger  
Levrault

Département de l'Essonne  
Commune d'Angerville



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. Règlement

Dossier approuvé au Conseil Municipal en date du 11 septembre 2018,  
modifié le 18 mars 2025



## PLU d'ANGERVILLE – Règlement de zones

Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le 10/04/2025

ID : 091-219100161-20250318-DCM20250203-DE





# **TITRE I :**

# **DISPOSITIONS GENERALES**

---



## Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

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

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

---

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent « aux règles générales de l'urbanisme » définies par le Code de l'Urbanisme, sous réserve des dispositions prévues aux articles R111-2, R111-4, R111-26, R111-27.

Les règles et servitudes définies par ce plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les articles concernés sont les Articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou de l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

En particulier :

- L'édification de clôtures est soumise aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme (en secteur ABF ou si délibération).
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir (en secteur ABF ou si délibération).
- Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).
- Aux abords des voies classées à grande circulation, une marge de 75 m ou de 100 m de part et d'autre de l'axe de ladite voie est rendue inconstructible si des mesures spéciales répondant aux critères de l'intégration urbaine, architecturale ou paysagère, de la sécurité et de la lutte contre les nuisances ne sont pas intégrées dans le PLU (Loi BARNIER reprise à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme).

Sur Angerville, la RN 20 et la RD 838 sont concernées par un faisceau de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies.

De plus, la RN 20 est classée « catégorie 2 » vis-à-vis du bruit (arrêté préfectoral n° 109 du 20 mai 2003, consultable en mairie), une bande de 250 mètres de part et d'autre de la voirie (à partir du bord de la chaussée la plus proche) délimite les secteurs affectés par le bruit.



Cette réglementation concerne également le réseau ferré (ligne Paris-Orléans) aujourd'hui considéré de « catégorie 1 » en application de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral n°108 du 20 mai 2003.

Ainsi, à l'intérieur des secteurs délimités au document graphique, sur une bande de 300 mètres de largeur de part et d'autre des bords extérieurs du rail, des prescriptions particulières s'imposent.

De plus, on notera l'interdiction de construire dans une bande de 150 mètres à compter de l'axe de la RN20 hors agglomération, espaces bâtis existants et zones d'extension de l'urbanisation, pour la protection de cette voie.

### Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Un Plan Local d'Urbanisme :

- **divise le territoire** intéressé en zones urbaines (zone U), zones naturelles (zone N), zones agricoles (zone A) et zones A Urbaniser (zone AU). Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zone baptisée "secteur".
- **réserve les emplacements nécessaires (Emplacements Réservés):**
  - aux voies et ouvrages publics,
  - aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts publics,
  - aux équipements publics,

Les emplacements réservés sont repérés sur les plans par une trame spécifique et un numéro. La liste est portée au plan de zonage.

- **repère des Espaces Boisés Classés.** Les terrains boisés classés sont repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier. Sauf indication des dispositions des articles L113-3 et 4 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles.

### Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

---

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes, sont accordées après avis motivé du Maire, dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

#### ET

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

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





## Article 5 : LES EMPLACEMENTS RESERVES

---

Le PLU localise les emplacements réservés nécessaires :

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

Chaque emplacement réservé est indiqué en pièce 5 du dossier de PLU sur les plans de zonages, par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

En dehors de l'usage pour lequel il est réservé, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, résultant de l'application des emprises au sol et hauteurs applicables sur son terrain.

## Article 6 : LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

---

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein des secteurs AUa, AUb, AUc et AUd, identifiés aux plans de zonages, doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables aux secteurs (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

## Article 7 - RECONSTRUCTIONS APRES SINISTRE

---

Règle du Code de l'Urbanisme applicable automatiquement nonobstant des règles particulières édictées par le Code de l'Urbanisme. En outre, la reconstruction à l'identique concerne le sinistre et la démolition datant de moins de 10 ans.

## Article 8 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

---

Par délibération suite à l'approbation du présent PLU, la commune a institué un droit de préemption urbain (DPU) portant sur les zones classées urbaines ou AU.

## Article 9 - IMPOSSIBILITE DE REALISATION DE STATIONNEMENT

---

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité de répondre aux obligations du PLU en matière de réalisation d'aires de stationnement, le pétitionnaire d'un permis de construire devra justifier de solution alternative dans les conditions prescrites par le Code de l'Urbanisme et précisées par délibération du Conseil Municipal.



## Article 10 : REGLES NATIONALES APPLICABLES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

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

## Article 11 : LES ESPACES BOISES CLASSES

---

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°5 du dossier de PLU, par une légende EBC. Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L 113.2 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

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

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des 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 coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

## Article 12 : ZONES HUMIDES

---

Les secteurs de fond de vallée du territoire communal sont concernés par l'enveloppe zones humides de classe 3 (définies par la DRIEE). La cartographie des zones se trouve dans le rapport de présentation et en pièce annexe du PLU.

Pour les zones humides potentielles (classe 3), cela correspond à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides, qui restent à vérifier et dont les limites sont à préciser. En cas de projets sur ces secteurs, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 et suivants du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté du 24 juin 2008, afin de :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement)
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices)
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié



### **Article 13 : SECTEURS SENSIBLES AUX RISQUES DE PRESENCE D'ARGILES**

---

Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas ([www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

### **Article 14 : REGLEMENTATION SUR L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

---

La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941).

Par ailleurs, conformément aux articles R.523-1 à R.523-14 du code du patrimoine et à l'article R.523 qui stipule que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection, et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ». La PRIF/DRAC/SRA sera saisie à l'occasion des demandes d'aménagement. Le Préfet de région pourra alors, au regard d'un descriptif complet des travaux projetés, édicter les prescriptions nécessaires (diagnostic et fouille ou conservation). Concernant les découvertes fortuites, la référence au code du patrimoine article L-531-14 ainsi que la déclaration auprès du service régional de l'architecture devront être ajoutés.

### **Article 15 : REGLEMENTS DE LOTISSEMENTS**

---

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone du PLU qui s'applique.

**Article 16 - PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS**

---



Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire devront participer aux taxes prévues par le Code de l'Urbanisme et aux participations d'urbanisme délibérées par le Code l'Urbanisme.

**Article 17 - LES ARTICLES DU REGLEMENT**

---

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

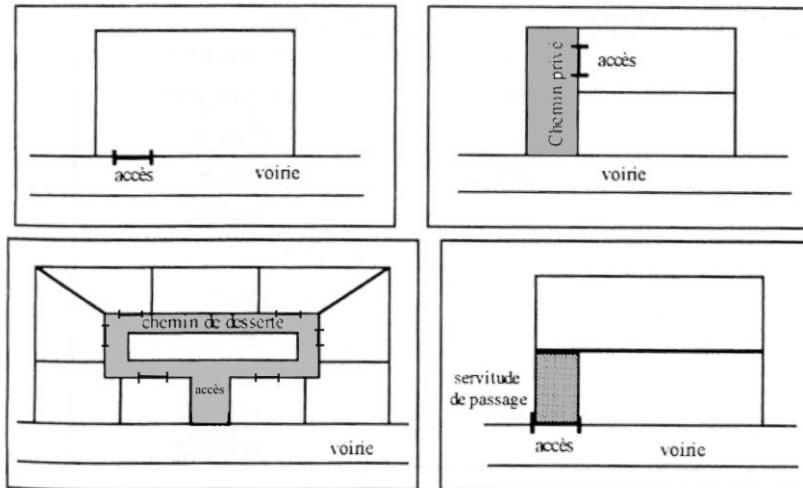
<b>Article 1</b>	<i>Occupations et utilisations du sol interdites</i>
<b>Article 2</b>	<i>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i>
<b>Article 3</b>	<i>Conditions de desserte et d'accès des terrains</i>
<b>Article 4</b>	<i>Conditions de desserte par les réseaux</i>
<b>Article 5</b>	<i>Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014</i>
<b>Article 6</b>	<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i>
<b>Article 7</b>	<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>
<b>Article 8</b>	<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>
<b>Article 9</b>	<i>Emprise au sol</i>
<b>Article 10</b>	<i>Hauteur maximale des constructions</i>
<b>Article 11</b>	<i>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</i>
<b>Article 12</b>	<i>Obligations en matière de stationnement</i>
<b>Article 13</b>	<i>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.</i>
<b>Article 14</b>	<i>Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014</i>
<b>Article 15</b>	<i>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</i>
<b>Article 16</b>	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>

**Article 18 - LEXIQUE**

---

**Accès :**

L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.



#### Acrotère :

Saillie verticale d'une façade au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse.

#### Alignement :

L'alignement correspond à la détermination de la limite du domaine public au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

#### Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

#### Egout du toit :

Ligne horizontale séparant la pente de toiture du plan vertical de la façade.

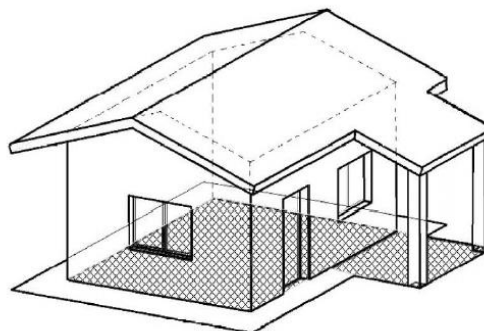
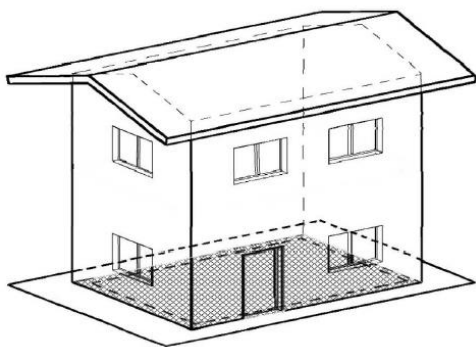
Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

#### Emprise au sol d'une construction :

Projection verticale du volume de la construction, y compris les constructions annexes. Les éléments de modénature (moulure, par exemple), les ornements, les marquises, ainsi que les débords de toitures en sont exclus dès lors qu'il y a point d'appui au sol.

Les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0.60 m du terrain naturel sont également exclus du calcul de l'emprise au sol.





### Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

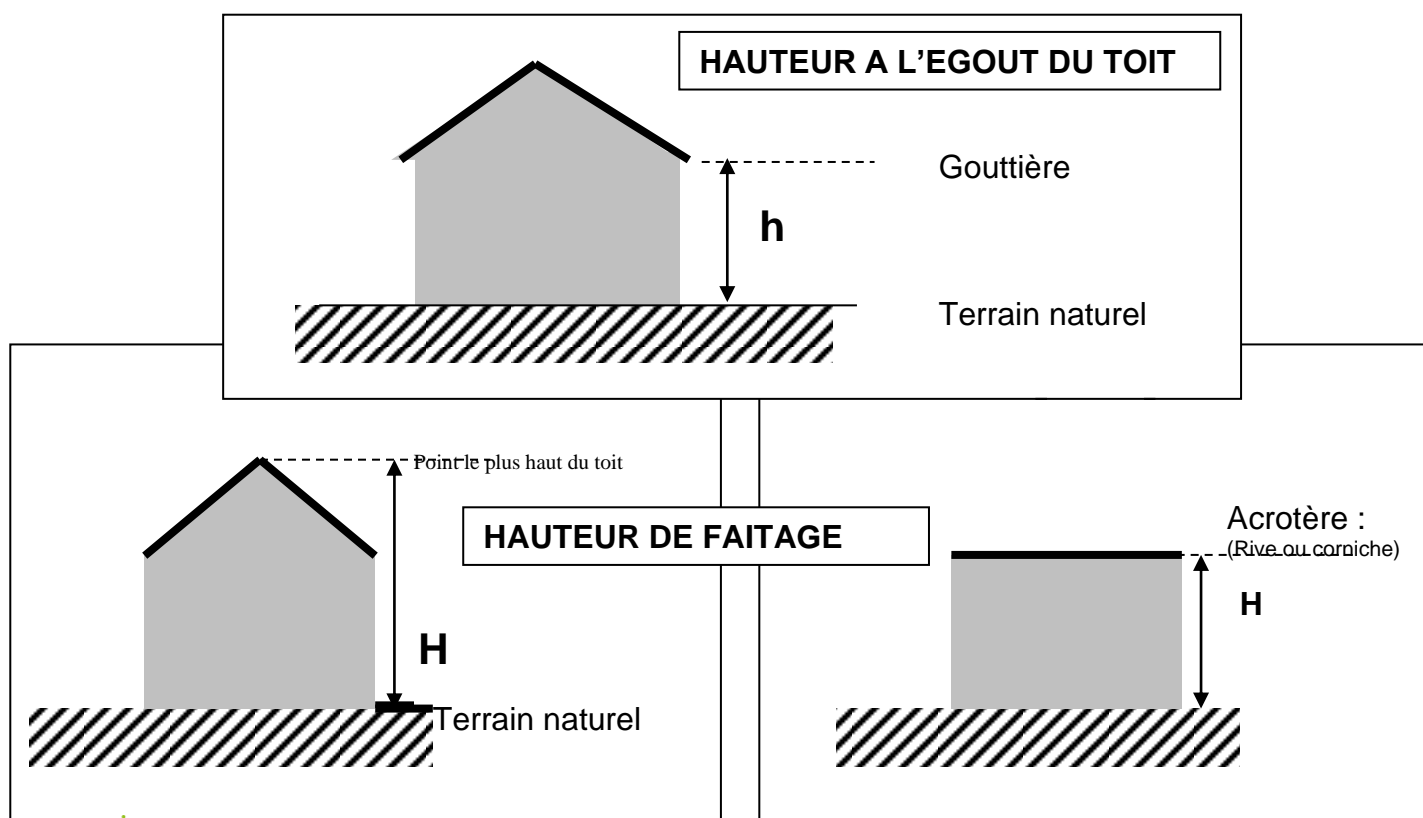
### Façades :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### Faîtage :

Le faîte est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture. Le faîtage est l'ouvrage qui permet de joindre ces deux parties. Il doit assurer l'étanchéité de la couverture d'un bâtiment, ainsi que sa solidité.

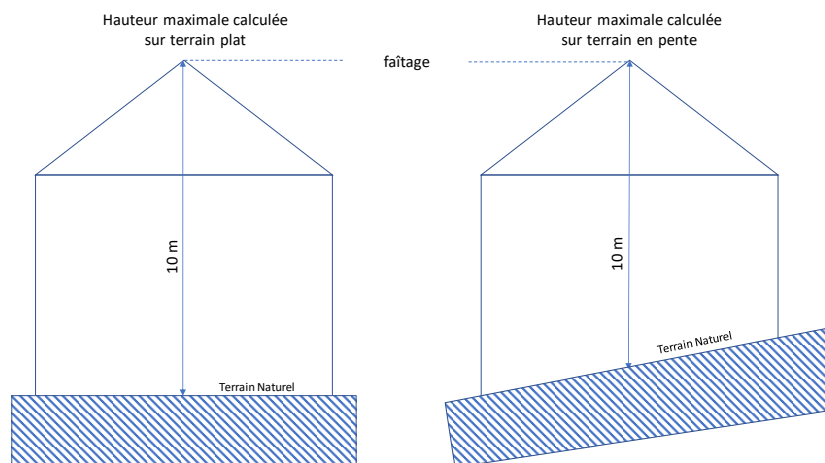
### Hauteur de construction (art.10) :





La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



#### **Limite séparative :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **Local accessoire :**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

#### **Modénature :**

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

#### **Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

#### **Voie ou emprise publique :**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.



L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**Vues :**

Sont considérés comme éléments constituant des vues :

Les fenêtres, portes-fenêtres, les lucarnes, les châssis de toit, les balcons, les terrasses situées à plus de 0,60 mètre du sol, les portes vitrées.

Ne sont pas considérés comme éléments constituant des vues :

Les percements en sous-sol, à la condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel, les portes pleines, les pavés de verre, les châssis fixes à verre translucide.

Une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et 1,90 mètre à l'étage, à partir du plancher, ne constitue pas une vue, mais un éclaircissement.



## TITRE II :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

*Les zones urbaines « U » englobent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

### Les zones urbaines

- ❑ La **zone UA** correspond au centre traditionnel du village autour de l'église et de la Mairie et aux hameaux. Elle se décompose en trois sous secteurs :
  - Le **secteur « UAa »** concerne le centre traditionnel du village autour de l'église et de la Mairie.
  - Le **secteur « UAb »** correspond aux zones adjacentes au cœur de ville pour lesquelles la mixité des fonctions et le bâti ancien sont à préserver.
  - Le **secteur « UAc »** concerne les hameaux.
- ❑ La **zone UB** correspond aux extensions plus ou moins récentes du bourg et à caractère plus ou moins dense et discontinu, où domine toutefois la fonction résidentielle. Elle est structurée par des constructions pavillonnaires, loties ou non loties et où le maintien de leur composition actuelle (en général bâti individuel discontinu, implantation en retrait de l'alignement, espaces plantés d'accompagnement...) est souhaité.
- ❑ La **zone UC** concerne les secteurs les plus denses à gabarit « collectif ».
- ❑ La **zone UD** correspond à des secteurs à vocation mixte : habitat, activités et équipements.
- ❑ La **zone UE** destinée à recevoir principalement des équipements publics, des aménagements de loisirs, de tourisme.
- ❑ La **zone UI** destinée à recevoir principalement les activités économiques de la commune.
- ❑ La **zone UL** destinée à recevoir des activités liées au loisirs (karting de Villeneuve).

Conformément à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme et dans le cadre d'une division, l'ensemble des règles édictées dans le règlement de la zone s'applique à chaque nouveau lot détaché.

Pour l'application des articles du règlement, il faut se reporter aux définitions du lexique (emprise au sol, limites séparatives, stationnements, ...)



## Zone UA

### Article UA 1 : Occupations du sol interdites

Pour les zones UAa, UAb et UAc

#### Sont interdits :

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les locaux industriels ;
- Les entrepôts.

#### Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics et aux exploitations agricoles présents dans la zone ;
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

### Article UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### ☒ SONT AUTORISES TOUTES LES DESTINATIONS NON VISEES EN UA1, SOUS RESERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS :

▪ Dans le périmètre de servitude de protection des Monuments Historiques : classement du château de Dommerville.

▪ Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des annexes diverses du PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêtés préfectoraux n° 108 et 109 du 20 mai 2003 consultables en mairie).

▪ Protection des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151.19 du CU :

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément bâti ou végétal repéré au titre de l'article L151.19 du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale de ces éléments sont subordonnées à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation.

#### ☒ SONT AUTORISES SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES :

- **Les commerces** si leur surface de vente n'excède pas 150 m<sup>2</sup> ;
- **Les constructions à usage artisanal, de services et de bureaux** sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances et risques pour le voisinage ;
- **L'aménagement et extensions mesurées des installations classées** seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement urbain des centres bourgs ;
- **L'hébergement touristique** s'il n'est pas constitué en habitations légères, camping ou stationnement de caravanes.





## Zone UA

### **☑ SONT AUTORISÉS DANS LE RESPECT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Pour le secteur de l'OAP n°4, les constructions sont autorisées à condition du respect des principes indiqués dans le document « Orientations d'Aménagements et de Programmation » et qu'elles soient incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble.

### **Article UA 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité et tenant compte des normes d'accessibilité.

Les voies nouvelles doivent avoir au moins un trottoir et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement ...

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Une voie se terminant en impasse (d'une longueur égale ou supérieure à 50 m) devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement ou autres).

Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Dans le cadre de divisions de terrains au-delà de 2 lots (2 lots à bâtir), les projets devront prévoir une desserte mutualisée.

### **Article UA 4 : Conditions de desserte par les réseaux**

#### **1. Eau potable**

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

#### **2. Assainissement**

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

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.

##### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement quand il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute création d'unité logement.

##### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de



## Zone UA

toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

### 3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

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

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

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

### 4. Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un dispositif adapté formant écran visuel pour que les bacs, destinés à la collecte sélective en vigueur sur la commune, ne soient pas visibles.

## Article UA 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

## Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les constructions nouvelles :

Les implantations peuvent être :

- soit à l'alignement sur rue ;
- soit en retrait de l'alignement, à au moins 5 mètres afin de préserver la structure urbaine des zones bâties traditionnelles.

En UAa et UAc, les constructions implantées à 5 mètres au moins de l'alignement sur rue auront un mur de clôture plein, d'une hauteur minimum de 1,60 mètre, assurant la continuité du front de rue.



## Zone UA

Pour les extensions de constructions existantes, à l'approbation du PLU :

Elles peuvent être réalisées :

- soit à l'alignement sur rue ;
- soit en retrait de l'alignement, avec un minimum de 5 mètres ;
- soit au droit du bâti existant.

Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale de la construction qui est prise pour référence pour l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions nouvelles ou extensions de bâtis existants peuvent être réalisées sur au moins une limite séparative latérale, à la condition que la façade ne comporte pas d'ouverture. En cas de retrait, les distances doivent être :

- d'au moins 6 mètres, en cas de vues ;
- d'au moins 3 mètres dans les cas d'une façade aveugle ou des châssis fixes à verres translucides.

Pour les annexes inférieures à 30m<sup>2</sup> (garages, abris de jardins), la partie construite pourra être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait d'au moins 1 mètre.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

La règle s'applique pour chaque nouveau lot détaché.

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus ; cette distance est portée à 6 mètres en cas de vues (au droit de l'ouverture).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UA 9 : Emprise au sol**

Pour la zone UAa : Non réglementée



## Zone UA

Pour la zone UAb : L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

Pour la zone UAc : L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

### Article UA 10 : Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction principale, mesurée à l'égout du toit principal ou à l'acrotère, ne peut excéder :

- Pour la zone UAa : la hauteur est limitée à 12 mètres. Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+2+C.
- Pour les zones UAb et UAc : la hauteur est limitée à 7 mètres. Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+1+C.

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 3 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

### Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. Les constructions devront respecter les prescriptions architecturales et tenir compte des recommandations annexées au présent règlement.

Les constructions nouvelles, devront respecter les formes architecturales traditionnelles locales. Les bâtiments construits devront s'intégrer dans le paysage urbain d'Angerville et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain du centre ville et des hameaux.

Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du centre ville et des hameaux.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

#### **LES TOITURES :**

Les toitures des constructions principales pourront être à double pente (avec une inclinaison comprise entre 35 et 45°) ou en toit terrasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements publics,
- aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure ou égale à 10 m²,



## Zone UA

- aux vérandas,
- aux annexes.

Dans le cas d'extension et pour une meilleure insertion, une pente différente pourra être admise

### LES OUVERTURES :

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles ou existantes.

Les ouvertures pour l'éclairage des combles ne doivent pas porter préjudice à l'harmonie de la construction.

Les chiens assis sont proscrits.

### LES MATERIAUX :

Dans le cas de façades en pierre, elles devront respecter les techniques traditionnelles (rejointoiement ou beurrage à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre...)

La couverture des constructions principales devra respecter l'aspect traditionnel des couvertures avoisinantes soit :

- en tuiles plates (en terre cuite, ...), ton rouge flammé ou bruni dans la masse et vieilli, les tons brun ou chocolat sont à proscrire ;
- en cuivre, en zinc ;
- en ardoises naturelles.

Sont à proscrire, pour les constructions d'habitation et les annexes les imitations telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois et les matériaux pour constructions précaires du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte.

### LES CLOTURES :

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine. Seuls les percements strictement nécessaires pourront être autorisés.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de la réfection ou du prolongement d'une clôture existante.

En bordure des voies, les clôtures devront être composées :

- Soit d'un mur plein, pierre, parement ou enduit des deux faces.
- Soit d'un mur-bahut, pierre, parement ou enduit des deux faces.

Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies.





## Zone UA

### Article UA 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

#### **DIMENSIONS DES PLACES :**

Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m<sup>2</sup>

#### **RAMPES :**

Elles doivent être conçues pour que leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte, de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

#### **SURFACE DE STATIONNEMENT :**

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

- *Habitat* : Au moins 2 places de stationnement par logement.
- *Commerce, services et activités, hôtels et restaurants* : Aucune place de stationnement exigée pour les commerces dont la SDP est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> ; à partir de 51 m<sup>2</sup>, emprise des stationnements égale à au moins 50% de la SDP de l'établissement.
- *Equipements publics* : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

#### **NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017) :**

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

#### **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :**

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- o 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- o 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- o 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.



## Zone UA

### Article UA 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

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

Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

#### Obligation de planter :

- 20 % de la superficie du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.
- Dans le cas de lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.

### Article UA 14 : Coefficient d'occupation des sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

### Article UA 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

### Article UA 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



## Zone UB

### Article UB 1 : Occupations du sol interdites

#### Sont interdits :

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les locaux industriels ;
- Les entrepôts.

#### Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics et aux exploitations agricoles présents dans la zone ;
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

### Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### ☒ SONT AUTORISES TOUTES LES DESTINATIONS NON VISEES EN UB1, SOUS RESERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS :

- **Dans le périmètre de servitude de protection des Monuments Historiques** : classement du château de Dommerville.
- **Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information au plan des annexes diverses du PLU.
- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres** :  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des annexes diverses du PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêtés préfectoraux n° 108 et 109 du 20 mai 2003 consultables en mairie).

#### ☒ SONT AUTORISES, EN UBc, SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES :

- **Les commerces** si leur surface de vente n'excède pas 100 m<sup>2</sup> ;
- **Les constructions à usage artisanal, de services et de bureaux** sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances et risques pour le voisinage ;

### Article UB 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité et tenant compte des normes d'accessibilité.



## Zone UB

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement ... Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Une voie se terminant en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 m devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement ou autres).

Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Dans le cadre de divisions de terrains au-delà de 2 lots (2 lots à bâtir), les projets devront prévoir une desserte mutualisée.

### Article UB 4 : Conditions de desserte par les réseaux

#### 1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

#### 2. Assainissement

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

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.

##### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement quand il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute création d'unité logement.

##### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.

Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

#### 3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune. Toutefois, pour



## Zone UB

toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

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

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

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

### 4. Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un dispositif adapté formant écran visuel pour que les bacs, destinés à la collecte sélective en vigueur sur la commune, ne soient pas visibles.

## Article UB 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

## Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La marge de recul de 35 mètres sera applicable pour toute construction à usage d'habitation par rapport à l'axe de la RN 20 (25 mètres pour les autres constructions à l'exception des équipements liés à la RN20 pour lesquels elle n'est pas réglementée).

Toute construction dans une bande de 150 mètres à compter de l'axe de la RN20 hors agglomération, espaces bâtis existants et zones d'extension de l'urbanisation, pour la protection de cette voie, est interdite.

Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques (marges de recul, limites d'implantation), les dispositions suivantes s'appliquent.

### En UBa :

Pour les constructions nouvelles :

Les implantations peuvent être :

- soit à l'alignement sur rue ;
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement, dans une bande d'une profondeur comprise entre 5 et 15 mètres (à l'exception des abris de jardins et annexes de moins de 30m²).





## Zone UB

Pour les extensions de constructions existantes, à l'approbation du PLU :

Elles peuvent être réalisées :

- soit en retrait de l'alignement sur rue, avec un minimum de 5 mètres ;
- soit au droit du bâti existant.

### **En UBb et UBc :**

Pour les constructions nouvelles :

Les implantations peuvent être :

- soit à l'alignement sur rue ;
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

Pour les extensions de constructions existantes, à l'approbation du PLU :

Elles peuvent être réalisées :

- soit en retrait de l'alignement sur rue, avec un minimum de 5 mètres ;
- soit au droit du bâti existant.

Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale de la construction qui est prise pour référence pour l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions peuvent être réalisées en limite séparative latérale, à la condition que la façade ne comporte pas d'ouverture. En cas de retrait, les distances doivent être :

- d'au moins 8 mètres en cas de vues,
- d'au moins 3 mètres dans le cas d'une façade aveugle ou des châssis fixes à verres translucides.

Pour les annexes inférieures à 30 m<sup>2</sup> (garages, abris de jardins), la partie construite pourra être implantée :

- soit en limite séparative;
- soit en retrait d'au moins 1 mètre.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

La règle s'applique pour chaque nouveau lot détaché.



## Zone UB

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus ; cette distance est portée à 6 mètres en cas d'ouvertures (au droit de l'ouverture).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

### Article UB 9 : Emprise au sol

En UBa, l'emprise au sol maximale des constructions (y compris annexes) ne pourra excéder 25% de la superficie du terrain. En UBb et UBc, l'emprise au sol maximale des constructions (y compris annexes) ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

A noter que les bâtiments annexes ne doivent pas dépasser 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

### Article UB 10 : Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction principale, mesurée à l'égout du toit principal ou à l'acrotère, ne peut excéder 7 mètres. Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+1+C.

**En UBc**, la hauteur de toute construction principale, mesurée à l'égout du toit principal ou à l'acrotère, ne peut excéder 10 mètres. Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+2.

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 3 mètres. La hauteur des postes de transformation de distribution publique ne pourra excéder 4 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

### Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments, les antennes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent 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.

Dans le cas d'une architecture plus contemporaine des dispositions différentes pourront être autorisées. Toutefois, elles devront satisfaire aux règles de prospect et de hauteur indiquées aux articles 6, 7, 8 et 10 du présent règlement.



## Zone UB

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

### LES TOITURES :

Les toitures des constructions principales pourront être à double pente (avec une inclinaison comprise entre 35 et 45°) ou en toit terrasse.

Les toitures des constructions principales et des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble avec la construction. Les superstructures devront respecter les lignes générales et la coloration principale des édifices voisins.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements publics,
- aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure ou égale à 10 m²,
- aux vérandas,
- aux annexes.

Dans le cas d'extension et pour une meilleure insertion, une pente différente pourra être admise.

### LES OUVERTURES :

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles ou existantes.

Les ouvertures pour l'éclairage des combles ne doivent pas porter préjudice à l'harmonie de la construction.

Les chiens assis sont proscrits.

### LES MATERIAUX :

Dans le cas de façades en pierre, elles devront présenter un rejointoiement ou un beurrage à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre pour respecter l'aspect traditionnel.

La couverture des constructions principales devra respecter l'aspect soit en tuiles plates (en terre cuite, ...), ton rouge flammé ou bruni dans la masse et vieilli (les tons brun ou chocolat sont interdits), soit en ardoises naturelles, soit en cuivre, en zinc.

Sont à proscrire, pour les constructions d'habitation et les annexes les imitations telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois et les matériaux pour constructions précaires du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte.

### LES CLOTURES :

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine. Seuls les percements strictement nécessaires pourront être autorisés



## Zone UB

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre de la réfection ou du prolongement d'une clôture existante.

En bordure des voies, les clôtures devront être composées :

- Soit d'un grillage doublé éventuellement d'une haie végétale sans aucun dispositif occultant (cannisse, ...).
- Soit d'un mur plein, en pierre, parement ou enduit des deux faces.
- Soit d'un mur-bahut, en pierre, parement ou enduit des deux faces.

Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies.

Les contraintes ne s'imposeront pas pour les clôtures édifiées par RFF et SNCF afin d'empêcher les pénétrations dans les emprises ferroviaires.

### Article UB 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

#### **DIMENSIONS DES PLACES :**

Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m<sup>2</sup>

#### **RAMPES :**

Elles doivent être conçues pour que leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte, de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

#### **SURFACE DE STATIONNEMENT :**

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

- *Habitat* : Au moins 2 places de stationnement par logement, dans l'emprise privative + 1 place publique pour 5 logements.
- *Equipements publics* : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

#### **NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017) :**

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation (3 logements et plus), de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

#### **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :**

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- o 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- o 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- o 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :



## Zone UB

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

### Article UB 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

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

Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

#### Obligation de planter :

- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- 25% de la surface totale du terrain sera obligatoirement aménagée en espaces verts.
- Dans le cas de lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.

### Article UB 14 : Coefficient d'occupation des sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

### Article UB 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

### Article UB 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.





## Zone UC

### Article UC 1 : Occupations du sol interdites

#### Sont interdits :

- Les hébergements hôteliers ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les locaux industriels ;
- Les entrepôts.

#### Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics ;
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

### Article UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

☒ **SONT AUTORISES TOUTES LES DESTINATIONS NON VISEES EN UC1, SOUS RESERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS :**

▪ **Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information au plan des annexes diverses du PLU.

☒ **SONT AUTORISES SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES :**

- **Les constructions à usage artisanal, de services et de bureaux** sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances et risques pour le voisinage ;

### Article UC 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité.

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement ...

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Une voie se terminant en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 m devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement ou autres).

Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Dans le cadre de divisions de terrains au-delà de 2 lots (2 lots à bâtir, les projets devront prévoir une desserte mutualisée.



## Zone UC

### Article UC 4 : Conditions de desserte par les réseaux

#### 1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

#### 2. Assainissement

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

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.

##### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement quand il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute création d'unité logement.

##### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

#### 3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

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



## Zone UC

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

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

### 4. Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective en vigueur sur la commune.

### Article UC 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

### Article UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les implantations peuvent être soit à l'alignement sur rue, soit en retrait avec un minimum de 5 mètres.

Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale de la construction qui est prise pour référence pour l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

### Article UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles peuvent être réalisées sur une limite séparative latérale, à la condition que la façade ne comporte pas d'ouverture. En cas de retrait, les distances doivent être :

- d'au moins 8 mètres, en cas d'ouvertures ;
- d'au moins 4 mètres dans les cas contraires.

Pour les annexes inférieures à 30 m<sup>2</sup> (garages, abris de jardins), la partie construite pourra être implantée :

- soit en limite séparative;
- soit en retrait d'au moins 1 mètre.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.



## Zone UC

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

La règle s'applique pour chaque nouveau lot détaché.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus ; cette distance est portée à 8 mètres en cas d'ouverture (au droit de l'ouverture).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UC 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UC 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur de toute construction principale, mesurée à l'égout du toit principal ou à l'acrotère, ne peut excéder 12 mètres. Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+3.

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 3 mètres

La hauteur des postes de transformation de distribution publique ne pourra excéder 4 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UC 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

#### **LES TOITURES :**

Les toitures des constructions principales et des extensions, devant avoir au moins deux pans obliques, devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble avec la construction. Les pentes de toitures,



## Zone UC

exceptés les bâtiments annexes, seront comprises entre 35 et 45°, sauf pour les toitures cuivre, zinc, pour lesquelles des dispositions différentes pourront être autorisées.

Les superstructures devront respecter les lignes générales et la coloration principale des édifices voisins.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements publics,
- aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure ou égale à 10 m²,
- aux annexes.

### **LES OUVERTURES :**

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles ou existantes.

Les ouvertures pour l'éclairage des combles ne doivent pas porter préjudice à l'harmonie de la construction.

### **LES MATERIAUX :**

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

La couverture des constructions principales devra respecter l'aspect soit en tuiles plates (en terre cuite, ...), ton rouge flammé ou bruni dans la masse et vieilli (les tons brun ou chocolat sont interdits), soit en ardoises naturelles, soit en cuivre, en zinc.

Sont à proscrire, pour les constructions d'habitation et les annexes les imitations telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois et les matériaux pour constructions précaires du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte.

### **LES CLOTURES :**

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.

Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies.

## **Article UC 12 : Obligations en matière de stationnement**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

### **DIMENSIONS DES PLACES :**

Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m²

### **RAMPES :**

Elles doivent être conçues pour que leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte, de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.





## Zone UC

### **SURFACE DE STATIONNEMENT :**

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

- *Habitat* : Au moins 2 places de stationnement par logement, dans l'emprise privative + 1 place publique pour 5 logements. Pour l'habitat social, 1 place par logement + 1 place publique pour 5 logements.
- *Equipements publics* : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

### **NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017) :**

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

### **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :**

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- o 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- o 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- o 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

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

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

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

Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

### **Obligation de planter :**



## Zone UC

- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- 50 % de la superficie résiduelle du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.
- Dans le cas de lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.

### Article UC 14 : Coefficient d'occupation des sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

### Article UC 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

### Article UC 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



## Zone UD

### Article UD 1 : Occupations du sol interdites

#### Sont interdits :

- Toute construction ou installation nouvelle à usage industriel ;
- Les exploitations forestières ;

#### Sont de plus interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les dépôts et stockages de toute nature ;
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable.

### Article UD 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### ☒ SONT AUTORISES TOUTES LES DESTINATIONS NON VISEES EN UD1, SOUS RESERVE DES MESURES RELATIVES AUX PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES ENONCEES CI-DESSOUS :

##### ▪ Dans les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information au plan des annexes diverses du PLU.

##### ▪ Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan des annexes diverses du PLU), les constructions nouvelles à usage d'habitation ou d'équipements doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêtés préfectoraux n° 108 et 109 du 20 mai 2003 consultables en mairie).

#### ☒ SONT AUTORISES SOUS RESERVE D'UNE BONNE INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT URBAIN :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage de bureaux, de commerces et d'artisanat, sous réserve que ces activités ne soient pas nuisantes pour le voisinage ;
- Les constructions à usage industriel lorsqu'elles existent ;
- Les constructions à usage agricole ;
- Les constructions à usage d'entrepôt pour des matériaux nécessaires aux services publics et aux exploitations agricoles présents dans la zone ;
- Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire ;
- Les bâtiments reconstruits à l'identique, après sinistre de moins de 5 ans.

#### ☒ SONT AUTORISES DANS LE RESPECT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour les secteurs OAP n°5 et OAP « Route de Méréville », les constructions sont autorisées à condition du respect des principes indiqués dans le document « Orientations d'Aménagements et de Programmation » et qu'elles soient incluses dans une opération d'aménagement d'ensemble.



## Zone UD

### Article UD 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité et tenant compte des normes d'accessibilité.

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement ... Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Une voie se terminant en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 m devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement ou autres).

Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à cette règle.

Dans le cadre de divisions de terrains au-delà de 2 lots, les projets devront prévoir une desserte mutualisée.

### Article UD 4 : Conditions de desserte par les réseaux

#### 1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

#### 2. Assainissement

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

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.

##### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement quand il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute création d'unité logement.

En l'absence de réseau collectif, un assainissement individuel est autorisé, sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

##### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif.

Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de



## Zone UD

traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### 3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

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

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

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

### 4. Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un dispositif adapté formant écran visuel pour que les bacs, destinés à la collecte sélective en vigueur sur la commune, ne soient pas visibles.

## Article UD 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

## Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les implantations doivent être en retrait de l'alignement sur rue, avec un retrait d'au moins 5 mètres.

Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale de la construction qui est prise pour référence pour l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.





## Zone UD

### Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être réalisées en limite séparative latérale, à la condition que la façade ne comporte pas d'ouverture. En cas de retrait, les distances doivent être :

- d'au moins 6 mètres en cas d'ouvertures,
- d'au moins 3 mètres dans le cas d'une façade aveugle ou des châssis fixes à verres translucides.

Pour les garages, annexes, extensions et abris de jardin, la partie construite pourra être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait d'au moins 1mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

### Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La règle s'applique pour chaque nouveau lot détaché.

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus ; cette distance est portée à 6 mètres en cas d'ouvertures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

### Article UD 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.

### Article UD 10 : Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction principale, mesurée à l'égout du toit principal, ne peut excéder 8 mètres, ou 9 mètres à l'acrotère. Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+2.

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 3 mètres.

La hauteur des postes de transformation de distribution publique ne pourra excéder 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics, équipements publics ou d'intérêt collectif.



## Zone UD

### Article UD 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments, les antennes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent 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.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

#### LES TOITURES :

Les toitures pourront être à double pente (avec une inclinaison comprise entre 35 et 45°) ou en toit terrasse.

Les toitures des constructions principales et des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble avec la construction. Les superstructures devront respecter les lignes générales et la coloration principale des édifices voisins.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux établissements publics,
- aux abris de jardin d'une surface au sol inférieure ou égale à 10 m²,
- aux vérandas,
- aux annexes.

#### LES OUVERTURES :

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles ou existantes.

Les ouvertures pour l'éclairage des combles ne doivent pas porter préjudice à l'harmonie de la construction.

#### LES MATERIAUX :

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

La couverture des constructions principales devra respecter l'aspect soit en tuiles plates (en terre cuite, ...), ton rouge flammé ou bruni dans la masse et vieilli (les tons brun ou chocolat sont interdits), soit en ardoises naturelles, soit en cuivre, en zinc.

Sont à proscrire, pour les constructions d'habitation et les annexes les imitations telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois et les matériaux pour constructions précaires du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte.



## Zone UD

### **LES CLOTURES :**

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.

Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies.

Les contraintes ne s'imposeront pas pour les clôtures édifiées par RFF et SNCF afin d'empêcher les pénétrations dans les emprises ferroviaires.

### **Article UD 12 : Obligations en matière de stationnement**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

### **DIMENSIONS DES PLACES :**

Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m<sup>2</sup>

### **RAMPES :**

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte, de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

### **SURFACE DE STATIONNEMENT :**

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

- *Habitat* : Au moins 2 places de stationnement par logement, dans l'emprise privative + 1 place publique pour 5 logements.
- *Equipements publics* : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.
- *Les activités* :
  - *Activité et artisanat* : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SDP.
  - *Bureaux* : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SDP.
  - *Services et commerces* : 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de SDP;
  - *Restaurant* : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 20 % de leur nombre sera admise.

### **NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017) :**

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

### **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :**



## Zone UD

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- o 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- o 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- o 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

### Article UD 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

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

Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

#### Obligation de planter :

- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- 25% de la surface totale du terrain sera obligatoirement aménagée en espaces verts.
- 50 % de la superficie résiduelle du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.
- Dans le cas de lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.

### Article UD 14 : Coefficient d'occupation des sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

### Article UD 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales



## Zone UD

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

### **Article UD 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.





## Zone UE

### Article UE 1 : Occupations du sol interdites

#### Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les locaux commerciaux et artisanaux ;
- Les hébergements hôteliers ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les locaux industriels ;
- Les entrepôts.

#### Sont en plus interdits :

- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé et groupé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R443-1 et suivants du code de l'urbanisme, excepté sur le secteur identifié aux documents graphiques en UEa.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics présents dans la zone.

### Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain et du respect du caractère traditionnel du bâti existant

- Les constructions non visées à l'article UE 1 ;
- Les locaux à usage d'habitation sous condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Sur le secteur identifié aux documents graphiques en UEa affecté à l'accueil des Gens du Voyage : les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé et groupé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE.
- Les constructions et installations à proximité des voies bruyantes (liste en annexe) ainsi que des voies qui feront l'objet d'un arrêté préfectoral sont admises sous réserve de prescriptions d'isolement acoustique qui pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêtés préfectoraux n° 108 et 109 du 20 mai 2003 consultables en mairie).



## Zone UE

### Article UE 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité.

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement ...

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Une voie se terminant en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 m devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement ou autres).

Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à cette règle.

### Article UE 4 : Conditions de desserte par les réseaux

#### 1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

#### 2. Assainissement

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

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.

##### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement quand il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau collectif, un assainissement individuel est autorisé, sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

##### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.



## Zone UE

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### 3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune. De plus, toute construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

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

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

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

### 4. Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective en vigueur sur la commune.

## Article UE 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

## Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La marge de recul de 35 mètres sera applicable pour toute construction à usage d'habitation par rapport à l'axe de la RN 20 (25 mètres pour les autres constructions à l'exception des équipements liés à la RN20 pour lesquels elle n'est pas réglementée).

Toute construction dans une bande de 150 mètres à compter de l'axe de la RN20 hors agglomération, espaces bâtis existants et zones d'extension de l'urbanisation, pour la protection de cette voie, est interdite.

Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques (marges de recul, limites d'implantation), les dispositions suivantes s'appliquent.

Les implantations peuvent être soit à l'alignement sur rue, soit en retrait de 5 m minimum de la voie.

Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale de la construction qui est prise pour référence pour l'alignement.



## Zone UE

Peuvent s'implanter soit en retrait soit à l'alignement, les postes de transformation, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

### Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance d'au moins 5 mètres.

Peuvent s'implanter soit en retrait soit à l'alignement, les postes de transformation, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

### Article UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

NON REGLEMENTE.

### Article UE 9 : Emprise au sol

NON REGLEMENTE

Toutefois, pour le secteur affecté à l'accueil des gens du voyage (UEa) l'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 2% de la superficie du terrain.

### Article UE 10 : Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction principale, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 7 mètres. Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+1+C.

Toutefois pour le secteur UEa destiné à l'accueil des Gens du voyage, la hauteur de toute construction, mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 3 m hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R.

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 3 mètres.

La hauteur des postes de transformation de distribution publique ne pourra excéder 4 mètres.

#### EXCEPTIONS :

Les extensions ou reconstruction d'aspect identique des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.



## Zone UE

### Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- Au caractère des lieux avoisinants
- Aux sites et paysages urbains ou ruraux

### Article UE 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

#### **DIMENSIONS DES PLACES :**

Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m<sup>2</sup>

#### **RAMPES :**

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte, de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

#### **SURFACE DE STATIONNEMENT :**

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

- *Equipements publics* : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.
- *Habitations autorisées dans la zone* : au moins 2 places de stationnement par logement.





## Zone UE

### **NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017) :**

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

### **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :**

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- o 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- o 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- o 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

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

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

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

Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

#### **Obligation de planter :**

- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.
- 50 % de la superficie résiduelle du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.

### **Article UE 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014



## Zone UE

### Article UE 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

### Article UE 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



## Zone UL

### Article UL 1 : Occupations du sol interdites

#### Sont interdits :

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les activités industrielles ;
- Les activités artisanales ;

#### Sont en plus interdits :

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat non liée aux équipements et non destinée aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations ;
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé et groupé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R443-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics présents dans la zone.

### Article UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### ☒ SONT AUTORISES SOUS RESERVE DES CONDITIONS PARTICULIERES ET SUPPLEMENTAIRES SUIVANTES :

- **Toutes les constructions, aménagements et/ou installations non indiquées en UL1**, si elles accompagnent les activités de loisirs liées à la présence du karting de Villeneuve ;
- **Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat**, si elles sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations
- **L'hébergement touristique**, s'il n'est pas constitué en habitations légères, camping ou stationnement de caravanes.

### Article UL 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité.

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement ...

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Une voie se terminant en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 m devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement ou autres).

Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à cette règle.

### Article UL 4 : Conditions de desserte par les réseaux



# Zone UL

## 1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

## 2. Assainissement

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

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.

### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement quand il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau collectif, un assainissement individuel est autorisé, sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

## 3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune. De plus, toute construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

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



## Zone UL

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

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

### 4. Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective en vigueur sur la commune.

### Article UL 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

### Article UL 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les implantations doivent être en retrait de 10 m minimum de la voie.

Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale de la construction qui est prise pour référence pour l'alignement.

Exemption : les postes de transformation, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

### Article UL 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance d'au moins 10 mètres.

Exemption : les postes de transformation, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

### Article UL 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

NON REGLEMENTE.

### Article UL 9 : Emprise au sol

NON REGLEMENTE



## Zone UL

### Article UL 10 : Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction principale, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 7 mètres. Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+1+C.

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 4,5 mètres.

#### EXCEPTIONS :

Les extensions ou reconstruction d'aspect identique des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

### Article UL 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- Au caractère des lieux avoisinants
- Aux sites et paysages urbains ou ruraux

### Article UL 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

#### DIMENSIONS DES PLACES :

Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m<sup>2</sup>

#### SURFACE DE STATIONNEMENT :

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

Le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.





## Zone UL

### Article UL 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

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

Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

#### Obligation de planter :

- 30 % de la superficie résiduelle du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.

### Article UL 14 : Coefficient d'occupation des sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

### Article UL 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

### Article UL 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



## Zone UI

### Article UI 1 : Occupations du sol interdites

**Sont interdits :**

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;

**Sont en plus interdits :**

- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé et groupé de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, non liés à l'activité, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics présents dans la zone.

### Article UI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain et du respect du caractère traditionnel du bâti existant :**

- Les constructions non visées à l'article UI 1 ;
- Les dépôts et stockages des établissements industriels et artisanaux, à l'exception des matériaux du type farines animales ... ;
- Les constructions et aménagements de nature à réduire les nuisances des activités.
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations à proximité des voies bruyantes (liste en annexe) ainsi que des voies qui feront l'objet d'un arrêté préfectoral sont admises sous réserve de prescriptions d'isolement acoustique qui pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêtés préfectoraux n° 108 et 109 du 20 mai 2003 consultables en mairie).
- Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire.

### Article UI 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité.

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement ...

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Une voie se terminant en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 m devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement ou autres).

Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à cette règle.



# Zone UI

## Article UI 4 : Conditions de desserte par les réseaux

### 1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

### 2. Assainissement

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

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.

#### Eaux usées :

L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions des articles R 111-8 à 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement quand il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau collectif, un assainissement individuel est autorisé, sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### 3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.



## Zone UI

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

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

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

### 4. Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective en vigueur sur la commune.

### Article UI 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

### Article UI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La marge de recul de 35 mètres sera applicable pour toute construction à usage d'habitation par rapport à l'axe de la RN 20 (25 mètres pour les autres constructions à l'exception des équipements liés à la RN20 pour lesquels elle n'est pas réglementée).

Toute construction dans une bande de 150 mètres à compter de l'axe de la RN20 hors agglomération, espaces bâtis existants et zones d'extension de l'urbanisation, pour la protection de cette voie, est interdite

Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques (marges de recul, limites d'implantation), les dispositions suivantes s'appliquent.

Les implantations doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement sur rue.

Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale (à savoir la face d'un bâtiment sur laquelle se trouve l'entrée principale) de la construction qui est prise pour référence pour l'alignement. La distance par rapport aux autres voies sera de 5 mètres minimum.

Peuvent s'implanter soit en retrait soit à l'alignement, les postes de transformation, les équipements publics, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

### Article UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance d'au moins 5 mètres.

Peuvent s'implanter soit en retrait soit à l'alignement, les postes de transformation, les équipements publics, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.



## Zone UI

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

NON REGLEMENTE.

### **Article UI 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions et aire de stationnement ne pourra excéder 80% de la superficie du terrain.

#### **EXEMPTION**

L'emprise au sol n'est pas applicable aux ouvrages de distribution publique d'électricité ni aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre.

### **Article UI 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur de toute construction principale, mesurée à l'égout du toit principal ou à l'acrotère, ne peut excéder 15 mètres hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, silos, etc. nécessaires à l'activité).

La hauteur des postes de transformation de distribution publique ne pourra excéder 4 mètres.

Les établissements et équipements publics ne sont pas assujettis à ces règles.

### **Article UI 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

#### **GENERALITES**

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions et leurs annexes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans la zone et respecter l'esprit architectural général défini pour le secteur.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Une attention particulière devra être portée sur l'insertion des bâtiments par rapport aux perspectives principales.

Les bâtiments et équipements annexes seront de préférence intégrés aux bâtiments principaux. Dans tous les cas, ces bâtiments seront implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

#### **ASPECTS EXTERIEURS ET NATURE DES MATERIAUX**

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux.



## Zone UI

Toutes les façades des constructions seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton...), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont à proscrire.

Les matériaux apparents en façade et en retrait devront être choisis et mis en œuvre afin de préserver un aspect cohérent et régulier dans le temps.

Les façades des bâtiments devront respecter les teintes observées sur la zone.

Les matériaux tels que les bardages métalliques traités ou laqués, le verre, l'acier traité ou laqué, le bois, les panneaux marbriers sont autorisés en parement.

Les ouvrages et édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol éventuelles non situées en toiture devront s'harmoniser avec le reste de la construction, tant en ce qui concerne les matériaux utilisés que leur couleur.

Les aires de stockage et d'enlèvement seront conçues en cohérence avec le système de collecte défini par la commune ; elles seront localisées sur les façades latérales et/ou arrières des bâtiments ; elles devront être protégées par des haies ou des masses végétales.

### VOLUMES ET FACADES

Les volumes seront simples, le rythme et le traitement des façades des différents bâtiments et corps de bâtiments devront être traités en harmonie.

Les façades latérales et arrières des constructions seront traitées avec un soin identique à celui apporté aux façades principales.

### TOITURES

Les toitures seront réalisées soit avec des couvertures à faible pente, soit en toiture terrasse faisant l'objet d'un traitement de qualité.

Les édicules de matériels techniques situés sur les toitures tels que la ventilation mécanique contrôlée, la climatisation, les ventilations diverses... seront obligatoirement camouflés par un habillage en harmonie avec les façades. Les climatisations devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

Les matériaux de couverture devront respecter les teintes observées sur la zone.

### CLOTURES

Les clôtures en panneaux béton seront proscrites.

A l'intérieur de la zone, en limite séparative, les clôtures (grillages et poteaux métalliques) auront une hauteur limitée à 2 mètres.

Les clôtures de couleurs blanche ou vives sont proscrites. L'ensemble des clôtures devront être doublées de plantations, telles que définies à l'article 13 du présent règlement.

Les contraintes ne s'imposeront pas pour les clôtures édifiées par RFF et SNCF afin d'empêcher les pénétrations dans les emprises ferroviaires.





## Zone UI

### Article UI 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

#### DIMENSIONS DES PLACES :

Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m<sup>2</sup>

#### SURFACE DE STATIONNEMENT :

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

- *Activité et artisanat* : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SDP.
- *Bureaux* : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SDP.
- *Services et commerces* : 3 places pour 100 m<sup>2</sup> de SDP;
- *Hôtel et para-hôtelier* : 1 place pour 2 chambres ;
- *Restaurant* : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- *Equipements publics* : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

#### NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017) :

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

#### NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- o 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

### Article UI 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.



## Zone UI

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

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

Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

### **Obligation de planter :**

- 50 % de la superficie résiduelle du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.
- Dans le cas d'opérations réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, 10 % du terrain hors trottoirs doivent être traités en espace vert commun à tous les lots et plantés d'essences locales.

### **Article UI 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

### **Article UI 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

### **Article UI 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



## Zones AU

# TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

*Les zones à urbaniser « AU » englobent les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Les voies et réseaux publics existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les futures occupations du sol. Les constructions y sont autorisées :*

- *Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble*
- *Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement.*

### Les zones à urbaniser

La **zone AUI**, a vocation d'activités mais ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

La **zone 1AU**, conformément au plan de zonage et aux prescriptions qui figurent au document « Orientations d'aménagement spécifiques », peut recevoir des constructions à vocation principale d'habitat et cela à court terme dans le cadre d'un aménagement sur la totalité du périmètre.

**Les zones AUa, Aub, AUc et AUD seront réalisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble avec Orientations d'Aménagement et de Programmation.**



# Zones AU

## ZONE 1AU (ZAC de l'Europe) ZONE 1AUa (logements collectifs)

### ARTICLE 1AUa1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

#### SONT INTERDITS :

##### En matière d'activités :

- les implantations
  - de bâtiments à vocation industrielle,
  - les installations classées,
  - de bâtiments à vocation artisanale, commerciale ou de bureaux et services,
  - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage,
  - les entrepôts.

##### En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts et stockages de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement.

### ARTICLE 1AUa2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 100 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté n°109 du 20 mai 2003).



## Zones AU

**SONT ADMISES sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone respectant les orientations d'aménagement spécifiques :**

**Les constructions ou installations non interdites en 1AUa 1 sous réserve :**

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.
- les constructions à usage d'habitations et leurs annexes
- Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif

### **ARTICLE 1AUa3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.**

Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles...ne sont pas assujettis à cette règle.

L'organisation générale de la desserte doit respecter les principes d'accès et de piquages sur les voies existantes, figurant aux orientations d'aménagement spécifiques.

Des adaptations pourront être admises sous réserve de ne pas remettre en cause ce schéma de desserte général.

#### **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement ... – de faire aisément demi-tour.

#### **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE 1AUa4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux électriques de distribution publique inclus dans les projets de ZAC seront réalisés en souterrain chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique. Toute autre construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

#### **1. EAU POTABLE**

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

#### **2. ASSAINISSEMENT**



## Zones AU

### Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

### Eaux pluviales :

- Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.  
Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

### 3. RESEAUX DIVERS

- Les réseaux doivent être enterrés sauf impossibilité technique reconnue.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

#### ARTICLE 1AUa5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

#### ARTICLE 1AUa6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations des constructions devront respecter les marges de reculement, les limites d'implantation ou « angles forts » indiqués dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU :

- Les constructions principales seront implantées à au moins 3 mètres de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).
- Les portes d'accès aux garages seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

Ces règles s'appliquent également aux voies privées existantes ou à créer.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

#### ARTICLE 1AUa7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES





## Zones AU

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

Les implantations des constructions devront respecter les marges de reculement ou les limites d'implantation indiquées dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU, les constructions seront implantées :

- Soit sur une limite ;
- Soit à au moins 8 mètres des limites séparatives, si il existe des vues directes ;
- Soit à au moins 3 mètres s'il n'en existe pas.

### **ARTICLE 1AUa8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les implantations des constructions devront respecter les marges de reculement indiquées dans les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU, les constructions seront implantées :

Seuls les bâtiments annexes non contigus à la construction principale devront respecter les prescriptions des articles 7 et 11 du présent règlement.

La distance horizontale comptée entre deux constructions principales sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres des limites séparatives, s'il existe des vues directes, soit à au moins 3 mètres s'il n'en existe pas.

Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tel que poste de transformation et de détente gaz ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

### **ARTICLE 1AUa9 : EMPRISE AU SOL**

Les implantations des constructions devront respecter les polygones d'implantation indiqués dans les pièces graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU :

L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la surface de chaque parcelle.

Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tel que poste de transformation et de détente gaz ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

Dans tous les cas, cette emprise ne sera pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles 12 et 13 du présent règlement.

### **ARTICLE 1AUa10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des postes de transformation de distribution publique ne pourra excéder 4 mètres.



## Zones AU

**RAPPELS (Cf. lexique) :** la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

La hauteur plafond des constructions, mesurée par rapport au niveau de la bordure des voies, ne peut excéder 12 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). Le nombre de niveaux admissibles est R+2 ou R+1+ combles.

La hauteur plafond des constructions annexes, par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.

### ARTICLE 1AUa11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement et lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis la rue.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).

#### LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

#### LES TOITURES

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les souches de cheminées seront situées le plus près possible du faîtage.



## Zones AU

### Les pentes

Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 27° et 45° (de 27 à 35° pour les constructions R+2 et de 35 à 45° pour les constructions R+1+combles) par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.

### Les matériaux

Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat. Les teintes seront choisies dans les tons rouges bruns flammés ou sable ou anthracite et devront éviter les tons monocordes.

Les couvertures devront respecter l'aspect en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

### Les ouvertures

Les dimensions maximales des fenêtres de toit seront de 118 cm x 78 cm.

## LES FACADES

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

### Les matériaux

Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.

Dans le cas de ravalement, les teintes seront rosé, ocre jaune clair ou ocre beige.

L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.

Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront choisies dans le nuancier de couleurs conservé en Mairie.

Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les bâtiments annexes devront être traités avec les mêmes matériaux que les bâtiments principaux.

Les vérandas seront enchassées dans des profilés aluminium laqués d'une couleur blanche ou identique à celle des menuiseries extérieures.

Les tons admis pour les ferronneries sont les suivants : blancs, gris, noir, rouge, bleu et vert.

### Les ouvertures



## Zones AU

Les menuiseries extérieures seront peintes, teintées ou laquées, de ton blanc, blanc cassé, vert tilleul, gris, vert, gris-bleu, rouge bordeaux, et les lasures claires ou moyennes sont autorisées.

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.

### LES CLOTURES

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les clôtures traditionnelles sont composées de haies végétales, éventuellement doublé d'un grillage métallique d'une hauteur de 1.50 mètre et implanté en retrait de un mètre par rapport au domaine public.

### LES RESEAUX

Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, des antennes collectives de télévision ou de radio doivent se substituer, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles.

## ARTICLE 1AUa 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### GENERALITES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.

1.5 places pour les logements de 1, 2 ou 3 pièces,

2 places pour les logements de plus de 3 pièces.

1.5 places par logement, dont 1 couverte intégrée au bâtiment ou incluse dans un bâtiment annexe clos.

Les stationnements en sous sol sont interdits.

## ARTICLE 1AUa 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les aires de stationnement collectives ou « visiteurs » doivent être plantées.

Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.

Les peupliers sont interdits.

## ARTICLE 1AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014



## Zones AU

### ARTICLE 1AUa15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

### ARTICLE 1AUa 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



## Zones AU

### ZONE 1AU (ZAC de l'Europe)

### ZONE 1AUb (individuel groupé)

#### ARTICLE 1AUb1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

##### SONT INTERDITS :

##### En matière d'activités :

- les implantations
  - de bâtiments à vocation industrielle,
  - les installations classées,
  - de bâtiments à vocation artisanale, commerciale ou de bureaux et services,
  - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage,
  - les entrepôts..

##### En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement.

#### ARTICLE 1AUb2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE.

##### RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.





## Zones AU

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 200 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté du 6 octobre 1978).

**SONT ADMISES sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone respectant les orientations d'aménagement spécifiques :**

**Les constructions ou installations non interdites en 1Aub 1 sous réserve :**

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,**
- **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.**
- les constructions à usage d'habitations
- Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif
- Les aménagements paysagers et de loisirs
- Les circulations douces

### **ARTICLE 1Aub3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS.**

Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles...ne sont pas assujettis à cette règle. L'organisation générale de la desserte doit respecter les principes d'accès et de piquages sur les voies existantes, figurant aux orientations d'aménagement spécifiques.

Des adaptations pourront être admises sous réserve de ne pas remettre en cause ce schéma de desserte général.

#### **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement ... – de faire aisément demi-tour.

#### **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.



## Zones AU

### ARTICLE 1A Ub4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux de distribution publique inclus dans les projets de ZAC seront réalisés en souterrain chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique. Toute autre construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

#### 1. EAU POTABLE

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

#### 2. ASSAINISSEMENT

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

##### Eaux pluviales :

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

#### 3. RESEAUX DIVERS

Les réseaux doivent être enterrés sauf impossibilité technique reconnue.

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

### ARTICLE 1A Ub5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

### ARTICLE 1A Ub6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU :

- Les constructions principales seront implantées à au moins 3 mètres de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).
- Les portes d'accès aux garages seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.



## Zones AU

Ces règles s'appliquent également aux voies privées existantes ou à créer.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

### ARTICLE 1AUb7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU, les constructions seront implantées :

- Soit sur une limite ;
- Soit à au moins 4 mètres des limites séparatives, s'il existe des vues directes ;
- Soit à au moins 2,50 mètres s'il n'en existe pas.

### ARTICLE 1AUb8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance horizontale comptée entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres, s'il existe des vues directes, soit à au moins 2 mètres s'il n'en existe pas.

Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tel que poste de transformation et de détente gaz ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

### ARTICLE 1AUb9 : EMPRISE AU SOL

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU :

L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la surface de chaque parcelle.

Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tel que poste de transformation et de détente gaz ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

Dans tous les cas, cette emprise ne sera pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles 12 et 13 du présent règlement.

### ARTICLE 1AUb10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des postes de transformation de distribution publique ne pourra excéder 4 mètres.

**RAPPELS (Cf. lexique) :** la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.



## Zones AU

La hauteur plafond des constructions, mesurée par rapport au niveau de la bordure des voies, ne peut excéder 9 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). Le nombre de niveaux admissibles est R+1 ou R+ combles. La hauteur plafond des constructions annexes, par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.

### ARTICLE 1A Ub11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).

Les vérandas sont autorisées si elles sont inférieures à 15 m<sup>2</sup> et lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis la rue.

Les abris de jardins sont autorisés si leur surface est inférieure à 5 m<sup>2</sup> et s'ils respectent les conditions des articles 6 et 7.

#### LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

#### LES TOITURES

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les souches de cheminées seront situées le plus près possible du faîtage.

#### Les pentes

Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 27° et 45° (de 27 à 35° pour les constructions R+1 et de 35 à 45° pour les constructions R+combles) par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais



## Zones AU

pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.

### Les matériaux

Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat. Les teintes seront choisies dans les tons rouges bruns flammés ou sable ou anthracite et devront éviter les tons monocordes. Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.

L'emploi de fibrociment, de shingle, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

### Les ouvertures

Les dimensions maximales des fenêtres de toit seront de 118 cm x 78 cm.

### LES FACADES

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

### Les matériaux

Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.

Dans le cas de ravalement, les teintes seront rosé, ocre jaune clair ou ocre beige.

L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.

Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront choisies dans le nuancier de couleurs conservé en Mairie.

Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les bâtiments annexes devront être traités avec les mêmes matériaux que les bâtiments principaux.

Les vérandas seront enchassées dans des profilés aluminium laqués d'une couleur blanche ou identique à celle des menuiseries extérieures.

Les tons admis pour les ferronneries sont les suivants : blancs, gris, noir, rouge, bleu et vert.

### Les ouvertures

Les menuiseries extérieures seront peintes, teintées ou laquées, de ton blanc, blanc cassé, vert tilleul, gris, vert, gris-bleu, rouge bordeaux, et les lasures claires ou moyennes sont autorisées.



## Zones AU

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.

### Les ouvertures

Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et seront de ton blanc, blanc cassé, vert tilleul, gris bleu, gris vert, gris.

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.

### LES CLOTURES

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Sont autorisées, les haies végétales, libres fleuries, arbustes semi-persistant, thuyas, cyprès.

En limite séparative, les végétaux pourront être implantés à moins de 2 m de la clôture si leur hauteur est inférieure à 2 m.

En revanche, elles devront être implantées avec un recul de 2 m de la clôture si les végétaux ont hauteur égale à 2 m (hauteur maximale autorisée).

Les portails et portillons auront une hauteur maximum de 1,20 m. L'implantation du portillon est interdite coté du domaine public.

L'espace compris entre la façade de la construction et la limite du domaine public pourra être clos selon les conditions suivantes :

- ne pas clôturer l'espace de stationnement de jour situé sur la propriété devant les portes de garage,
- les clôtures auront une hauteur maximale de 1,20 m et seront constituées d'un soubassement en parpaings enduits de la même couleur que la façade et rehaussées par des modules de clôtures ajourés.

### LES RESEAUX

Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, des antennes collectives de télévision ou de radio doivent se substituer, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles.

## ARTICLE 1A Ub 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### GENERALITES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.

2 places par logement, dont 1 couverte intégrée au bâtiment ou incluse dans un bâtiment annexe clos.

Les stationnements en sous sol sont interdits.





## Zones AU

### **ARTICLE 1AUb13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les aires de stationnement collectives ou « visiteurs » doivent être plantées.

Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.

Les peupliers sont interdits.

### **ARTICLE 1AUb14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

### **ARTICLE 1AUb15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

### **ARTICLE 1AUb 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



## Zones AU

### ZONE 1AU (ZAC de l'Europe) ZONE 1AUc (individuel lots libres)

#### ARTICLE 1AUc1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

##### SONT INTERDITS :

##### En matière d'activités :

- les implantations
  - de bâtiments à vocation industrielle,
  - les installations classées,
  - de bâtiments à vocation artisanale, commerciale ou de bureaux et services,
  - de bâtiments d'exploitation agricole ou d'élevage,
  - les entrepôts.

##### En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement.

#### ARTICLE 1AUc2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La construction d'ouvrages de distribution publique d'électricité sera effectuée conformément aux cahiers des charges signés entre la commune et EDF GDF SERVICES ESSONNE

##### RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.



## Zones AU

- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 200 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté du 6 octobre 1978).

**SONT ADMISES sous réserve d'un plan d'aménagement d'ensemble de la zone respectant les orientations d'aménagement spécifiques :**

**Les constructions ou installations non interdites en 1AUc 1 sous réserve :**

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant, au caractère traditionnel du bourg,**
- **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage.**
- les constructions à usage d'habitations
- les garages individuels
- Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif
- Les aménagements paysagers et de loisirs
- Les circulations douces

### **ARTICLE 1AUc3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .**

Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles.... ne sont pas assujettis à cette règle.

L'organisation générale de la desserte doit respecter les principes d'accès et de piquages sur les voies existantes, figurant aux orientations d'aménagement spécifiques.

Des adaptations pourront être admises sous réserve de ne pas remettre en cause ce schéma de desserte général.

#### **DESSERTE ET VOIRIE :**

Les voies nouvelles en impasse de plus de 60 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement ... – de faire aisément demi-tour.

#### **ACCES :**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.



# Zones AU

## ARTICLE 1AUc 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux électriques de distribution publique inclus dans les projets de ZAC seront réalisés en souterrain chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique. Toute autre construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

### 1. EAU POTABLE

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

### 2. ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

#### Eaux pluviales :

Tout rejet au réseau public autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement issues des toitures et surfaces imperméabilisées, seront recueillies par épandage sur chaque parcelle privative, à la charge des acquéreurs.

### 3. RESEAUX DIVERS

Les réseaux doivent être enterrés sauf impossibilité technique reconnue.

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

## ARTICLE 1AUc 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

## ARTICLE 1AUc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



## Zones AU

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU :

- Les constructions principales seront implantées à au moins 3 mètres de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).
- Les portes d'accès aux garages seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

Ces règles s'appliquent également aux voies privées existantes ou à créer.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

### ARTICLE 1AUc7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU, les constructions seront implantées :

- Soit sur une limite ;
- Soit à au moins 6 mètres des limites séparatives, s'il existe des vues directes ;
- Soit à au moins 2,50 mètres s'il n'en existe pas.

### ARTICLE 1AUc8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance horizontale comptée entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à 6 mètres, s'il existe des vues directes, soit à au moins 4 mètres s'il n'en existe pas.

Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tel que poste de transformation et de détente gaz ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

### ARTICLE 1AUc9 : EMPRISE AU SOL

Si aucune prescription n'est indiquée sur les documents graphiques du PLU :

L'emprise au sol ne pourra excéder 30% de la surface de chaque parcelle.

Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tel que poste de transformation et de détente gaz ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

Dans tous les cas, cette emprise ne sera pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles 12 et 13 du présent règlement.

### ARTICLE 1AUc10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



## Zones AU

La hauteur des postes de transformation de distribution publique ne pourra excéder 4 mètres.

**RAPPELS (Cf. lexique) :** la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

La hauteur plafond des constructions, mesurée par rapport au niveau de la bordure des voies, ne peut excéder 9 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.). Le nombre de niveaux admissibles est R+1 ou R+ combles. La hauteur plafond des constructions annexes, par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage. Le niveau de plancher ne peut être supérieur à 60 cm par rapport à l'axe de la chaussée.

### ARTICLE 1A U c 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).

Les vérandas si leur surface est inférieure à 15 m<sup>2</sup> et lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis la rue.

Les abris de jardins si leur surface est inférieure à 5 m<sup>2</sup> et s'ils respectent les conditions des articles 6 et 7.

#### LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

#### LES TOITURES





## Zones AU

Les toitures, par leur pente, leur orientation, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

Les souches de cheminées seront situées le plus près possible du faîtage.

### Les pentes

Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 27° et 45° (de 27 à 35° pour les constructions R+1 et de 35 à 45° pour les constructions R+combles) par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.

### Les matériaux

Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat. Les teintes seront choisies dans les tons rouges bruns flammés ou sable ou anthracite et devront éviter les tons monocordes. Les couvertures sont réalisées en tuiles plates traditionnelles ; en tuiles mécaniques petit moule ou en ardoises naturelles.

L'emploi de fibrociment, de shingle, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

## LES FACADES

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

### Les matériaux

Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.

Dans le cas de ravalement, les teintes seront rosé, ocre jaune clair ou ocre beige.

L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.

Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant. Elles seront choisies dans le nuancier de couleurs conservé en Mairie.

Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.

Les bâtiments annexes devront être traités avec les mêmes matériaux que les bâtiments principaux.

Les vérandas seront enchassées dans des profilés aluminium laqués d'une couleur blanche ou identique à celle des menuiseries extérieures.

Les tons admis pour les ferronneries sont les suivants : blancs, gris, noir, rouge, bleu et vert.



## Zones AU

### Les ouvertures

Les menuiseries extérieures seront peintes, teintées ou laquées, de ton blanc, blanc cassé, vert tilleul, gris, vert, gris-bleu, rouge bordeaux, et les lasures claires ou moyennes sont autorisées.

Sur rue, les surfaces pleines sont nettement dominantes par rapport aux vides.

### LES CLOTURES

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Sont autorisées, les haies végétales, libres fleuries, arbustes semi-persistant, thuyas, cyprès.

En limite séparative, les végétaux pourront être implantés à moins de 2 m de la clôture si leur hauteur est inférieure à 2 m.

En revanche, elles devront être implantées avec un recul de 2 m de la clôture si les végétaux ont hauteur égale à 2 m (hauteur maximale autorisée).

Les portails et portillons auront une hauteur maximum de 1,20 m. L'implantation du portillon est interdite coté du domaine public.

L'espace compris entre la façade de la construction et la limite du domaine public pourra être clos selon les conditions suivantes :

- ne pas clôturer l'espace de stationnement de jour situé sur la propriété devant les portes de garage,
- les clôtures auront une hauteur maximale de 1,20 m et seront constituées d'un soubassement en parpaings enduits de la même couleur que la façade et rehaussées par des modules de clôtures ajourés.

### LES RESEAUX

Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, des antennes collectives de télévision ou de radio doivent se substituer, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles.

## ARTICLE 1AUc12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

### GENERALITES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.

3 places par logement, dont 1 couverte intégrée au bâtiment ou incluse dans un bâtiment annexe clos et 2 places de jour non closes.

Les stationnements en sous-sol sont interdits.

## ARTICLE 1AUc13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS



## Zones AU

Les espaces restant libres doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les aires de stationnement collectives ou « visiteurs » doivent être plantées.

Les plantations nouvelles seront choisies parmi des essences locales.

Les peupliers sont interdits.

### ARTICLE 1AUc14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

### ARTICLE 1AUc15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

### ARTICLE 1AUc 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



## ZONE 1AU (ZAC de l'Europe)

### ZONE 1AUe (équipements)

#### Article 1AUe 1 : Occupations du sol interdites

- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat non liée aux équipements et non destinée aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations ;
- Toute construction ou installation nouvelle à usage d'activité économique, agricole, industrielle ou installations classées ;
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé et groupé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R443-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics présents dans la zone.

#### Article 1AUe 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain et du respect du caractère traditionnel du bâti existant**

- Les constructions non visées à l'article 1AUe 1 ;
- Les locaux à usage d'habitation sous condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
- Les ouvrages techniques, les locaux poubelles, les réseaux publics ainsi que tout équipement technique lié à leur fonctionnement ;
- Les constructions et installations à proximité des voies bruyantes (liste en annexe) ainsi que des voies qui feront l'objet d'un arrêté préfectoral sont admises sous réserve de prescriptions d'isolement acoustique qui pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêtés préfectoraux n° 108 et 109 du 20 mai 2003 consultables en mairie).

#### Article 1AUe 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité.

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement ...

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Une voie se terminant en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 m devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement ou autres).



Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles, ..., ne sont pas assujettis à cette règle.

## Article 1AUe 4 : Conditions de desserte par les réseaux

### 1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

### 2. Assainissement

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

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.

#### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement quand il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau collectif, un assainissement individuel est autorisé, sous réserve d'être conforme à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

### 3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune. De plus, toute construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.



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

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

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

#### 4. Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective en vigueur sur la commune.

### Article 1AUe 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

### Article 1AUe 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires reportées sur les documents graphiques (marges de recul, limites d'implantation), les dispositions suivantes s'appliquent.

Les implantations peuvent être soit à l'alignement sur rue, soit en retrait de 5 m minimum de la voie.

Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale de la construction qui est prise pour référence pour l'alignement.

Ne sont pas assujettis à ces règles, les postes de transformation, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

### Article 1AUe 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles ou extensions de constructions existantes doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance d'au moins 5 mètres.

Ne sont pas assujettis à ces règles, les postes de transformation, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

### Article 1AUe 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.





NON REGLEMENTE

### Article 1AUe 9 : Emprise au sol

NON REGLEMENTE

### Article 1AUe 10 : Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction principale, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder 14 mètres.

Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 4 mètres.

La hauteur des postes de transformation de distribution publique ne pourra excéder 4 mètres.

#### EXCEPTIONS :

Les extensions ou reconstruction d'aspect identique des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

### Article 1AUe 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- Au caractère des lieux avoisinants
- Aux sites et paysages urbains ou ruraux

### Article 1AUe 12 : Obligations en matière de stationnement

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

#### DIMENSIONS DES PLACES :

Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m<sup>2</sup>



### **RAMPES :**

Elles doivent être conçues pour que leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte, de manière à éviter le ruissellement des eaux pluviales vers la construction.

### **SURFACE DE STATIONNEMENT :**

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

- *Equipements publics* : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.
- *Habitations autorisées dans la zone* : au moins 2 places de stationnement par logement.

## **Article 1AUe 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

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

Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

### **Obligation de planter :**

- 25% de la superficie résiduelle du terrain seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.

## **Article 1AUe 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

## **Article 1AUe15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

## **Article 1AUe 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**



**Commune d'Angerville**

Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le 10/04/2025

ID : 091-219100161-20250318-DCM20250203-DE



Plan Local d'Urbanisme

**ZONES AU**

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



*Zone à Orientation d'Aménagement et de Programmation AUa : Site Coopérative Agricole Nord*

*Zone à Orientation d'Aménagement et de Programmation AUb : Site Coopérative Agricole Sud*

*Zone à Orientation d'Aménagement et de Programmation AUd : Site Entrée de ville Nord*

## Article AU 1 : Occupations du sol interdites

- Toute construction ou installation à usage agricole et forestier ;
- Toute construction ou installation à usage industriel et d'entrepôt ;
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé et groupé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics et aux exploitations agricoles présents dans la zone.

## Article AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### SONT AUTORISEES :

**Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, et sous réserve d'un phasage opérationnel adapté aux réalités foncières :**

- Les constructions non visées à l'article 1 ;
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

**La zone AUd est soumise à l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme. Les éléments du Projet Urbain seront présentés dans le rapport de présentation du PLU.**

## Article AU 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

### Pour les zones AUa et AUb :

**Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble :**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité.

Les voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, véhicules d'enlèvement ...

Les accès sur les voies doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Une voie se terminant en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 50 m devra être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules (y compris les camions d'enlèvement ou autres).



Les ouvrages de distribution publique tel que les postes de transformation, les câbles..., ne sont pas assujettis à cette règle.

#### Pour la zone AUd :

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, l'accès des véhicules au terrain se fera par 2 entrées carrossables à créer, dont seulement un, sécurisé et qualitatif, sur la RD 838. La largeur de ce dernier devra faire au moins 9 mètres.

### Article AU 4 : Conditions de desserte par les réseaux

#### 1. Eau potable

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

#### 2. Assainissement

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

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement du PLU en vigueur.

##### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement quand il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle ou toute création d'unité logement.

##### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

#### 3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune. Toutefois, pour toute construction nouvelle des réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.



Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

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

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

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

#### **4. Collecte des déchets :**

Les constructions autorisées devront disposer d'un dispositif adapté formant écran visuel pour que les bacs, destinés à la collecte sélective en vigueur sur la commune, ne soient pas visibles.

### **Article AU 5 : Superficie minimale des terrains**

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

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

#### **Pour les zones AUa et AUb :**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement sur rue ;
- soit en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement.

Dans le cas d'une parcelle desservie par deux voies, c'est la voie où donne la façade principale de la construction qui est prise pour référence pour l'alignement.

Peuvent s'implanter soit en retrait soit à l'alignement, les postes de transformation, les équipements publics, les stations de relevage, les réseaux, les locaux poubelles et tous autres équipements de ce type.

#### **Pour la zone AUd :**

**Les constructions devront être implantées à au moins 32 mètres de l'alignement de la RD 838.**

**Les constructions seront implantées parallèlement à l'axe de la RD 838 et seront écartées au maximum du giratoire existant et de la RD 838, pour donner une respiration à l'échelle du paysage environnant.**

### **Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

**En AUb**, les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives à la condition que la façade ne comporte pas d'ouverture, soit en retrait.





En cas de retrait, les distances doivent être :

- d'au moins 6 mètres en cas d'ouvertures,
- d'au moins 2,5 mètres dans le cas d'une façade aveugle ou comportant uniquement une porte d'entrée ou des châssis fixes à verres translucides.

**En AUa et AUd**, les constructions peuvent être implantées soit sur une limite séparative à la condition que la façade ne comporte pas d'ouverture, soit en retrait.

En cas de retrait, les distances doivent être :

- d'au moins 6 mètres en cas d'ouvertures,
- d'au moins 2,5 mètres dans le cas d'une façade aveugle ou comportant uniquement une porte d'entrée ou des châssis fixes à verres translucides.

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

NON REGLEMENTE

### **Article AU 9 : Emprise au sol**

**En AUa**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain

**En AUb**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain

**En AUd**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain

EXEMPTION

Le CES n'est pas applicable aux ouvrages de distribution publique d'électricité ni aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre.

### **Article AU 10 : Hauteur des constructions**

**En AUb**, la hauteur des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 12 mètres. Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+3.

**En AUa et AUd**, la hauteur des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère ne peut excéder 7 mètres. Le nombre de niveaux aménageables est fixé à R+1+C.

Les établissements et équipements publics ne sont pas assujettis à ces règles.

### **Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.**

**Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble :**



Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère.

Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande, etc.

Dans le cas d'une architecture plus contemporaine des dispositions différentes pourront être autorisée. Toutefois, elles devront satisfaire aux règles de prospect et de hauteur indiquées aux articles 6, 7, 8 et 10 du présent règlement.

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

### **LES OUVERTURES :**

Pour une bonne intégration au paysage bâti, la forme et les dimensions des ouvertures des habitations doivent s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles ou existantes.

Les ouvertures pour l'éclairage des combles ne doivent pas porter préjudice à l'harmonie de la construction.

### **LES MATERIAUX :**

Dans le cas de façades en pierre, elles devront présenter un rejointoiement ou un beurrage à la chaux ou au ciment pierre au nu de la pierre pour respecter l'aspect traditionnel.

La couverture des constructions principales devra respecter l'aspect soit en tuiles plates (en terre cuite, ...), ton rouge flammé ou bruni dans la masse et vieilli (les tons brun ou chocolat sont interdits), soit en ardoises naturelles, soit en cuivre, en zinc.

Sont à proscrire, pour les constructions d'habitation et les annexes les imitations telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois et les matériaux pour constructions précaires du type fibrociment, tôle ondulée, plastique ondulé, bardeaux d'asphalte.

### **LES CLOTURES :**

Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.

Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies.

### **En AUD, la volumétrie des constructions est simple et à dominante horizontale.**

Le quai de chargement et les équipements techniques sont situés à l'opposé par rapport au giratoire existant.

#### **Façades :**

Les murs sont en maçonnerie avec par endroit, un parement collé en pierres calcaires beiges et à d'autres endroits, pour souligner la volumétrie, un enduit grège ou taupe.

Le couronnement du bâtiment est en cassettes panneaux aluminium plans, gris brun mat RAL 7006.

La vitrine est toute hauteur coté parking et à l'angle du bâtiment, menuiserie aluminium gris brun mat RAL 7006.

La charpente en poutres lamellé collé est visible depuis l'extérieur (pas de faux plafond).



#### Toiture :

La toiture est à faible pente, membrane d'étanchéité gris moyen.

Le bâtiment sera équipé de panneaux photovoltaïques en toiture.

### **Article AU 12 : Obligations en matière de stationnement**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

#### **DIMENSIONS DES PLACES :**

Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m<sup>2</sup>

#### **SURFACE DE STATIONNEMENT :**

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

- *Habitat* : Au moins 2 places de stationnement par logement, dans l'emprise privative + 1 place publique pour 5 logements.
- *Equipements publics* : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.
- *Activités* :
  - *Activité et artisanat* : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SDP
  - *Bureaux* : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SDP
  - *Services et commerces* : 3 places pour 80 m<sup>2</sup> de SDP
  - *Hôtel et para-hôtelier* : 1 place pour 2 chambres
  - *Restaurant* : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 20 % de leur nombre sera admise.

#### **NORMES DE STATIONNEMENT pour VEHICULES ELECTRIQUES (Loi applicable au 1er janvier 2017) :**

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation, dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

#### **NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :**

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- o 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- o 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- o 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :



Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

## Article AU 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

**Pour les zones AUa et AUb :**

**Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble :**

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé s'ils présentent un danger pour la sécurité des personnes et des édifices.

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

Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

**Pour la zone AUd :**

**Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur les zones et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble :**

### Espaces libres :

L'ensemble des surfaces non construites et non destinées au parking sera traité en espace vert.

*Côté nord et ouest (vu depuis le Domaine de Dommerville) :* le principe est de reconstituer un bosquet et qui masque le bâtiment sur 2 faces.

*Côté est :* l'alignement d'arbres le long de la RD 838 sera confirmé et augmenté par des plantations d'arbres à grand développement.

*Côté sud :* face au giratoire, l'aménagement sera constitué de prairie et de plantes tapissantes.

*Côté sud :* face aux habitations, un « verger sauvage » sera aménagé.

Des noues d'infiltrations seront créées.

### Espaces libres et accès du terrain et au bâtiment :

En face du giratoire, aménagement paysager avec semis de gazon, plantes tapissantes et gravier beige et par endroits, gravier calcaire beige seul.

Les places de parking sont en grande majorité réalisées en pavés drainants et evergreen.

Une barrière en bois de 1m de hauteur matérialisera la limite avec les espaces publics.

## Article AU 14 : Coefficient d'occupation des sols



Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

### **Article AU 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

### **Article AU 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



# Zone AUI

## Article AUI 1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles indiquées à l'article 2 ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;

Sont en plus interdits :

- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé et groupé de caravanes ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- Les dépôts et stockages de toute nature, non liés à l'activité, à l'exception des matériaux nécessaires aux services publics présents dans la zone

## Article AUI 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**SONT AUTORISEES :**

- **Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagements et de Programmation définies sur la zone et dans le cadre d'un aménagement d'ensemble :**
  - Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la maintenance des installations et activités autorisées dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Les établissements industriels,
  - Les constructions à vocation de bureaux et services,
  - Les constructions à usage d'entrepôt,
  - Les constructions à usage de commerce de gros,
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - Les constructions à usage artisanal.
  - Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire.
- **et sous réserve de la prise en compte des mesures de protections énoncées ci-dessous :**
  - Le long de la ligne SNCF Paris-Orléans (voies classées en axe bruyant), une bande de 300 mètres de part et d'autre des bords extérieurs du rail, identifiée au document graphique définit les secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (conformément à l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et à l'arrêté préfectoral n°108 du 20 mai 2003).





# Zone AUI

## Article AUI 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

### ACCES

Les accès doivent être conformes aux préconisations inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie pour le site des Terres Noires.

Les parcelles sur lesquelles se trouvent des constructions, bâtiments et/ou aménagements doivent être accessibles depuis des voies publiques ou privées en bon état de viabilité.

Les accès doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, enlèvement des déchets..., avec un minimum de 3,5 mètres de large.

Ils doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité et la visibilité pour tous types de véhicules.

Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

### VOIRIE

Les voiries sont réalisées conformément aux principes inscrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie pour le site des Pierres Noires.

Les caractéristiques des voies pouvant desservir des constructions doivent :

- o être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- o permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## Article AUI 4 : Conditions de desserte par les réseaux

### **1. Eau potable**

Le raccordement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

### **2. Assainissement**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément. Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux pluviales et d'eaux usées.

Les constructions doivent se conformer aux dispositions et aux normes édictées dans le règlement d'assainissement en vigueur, en annexe du présent règlement du PLU.

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'assainissement.



## Zone AUI

A défaut de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel, réalisé à la charge du pétitionnaire, sera admis uniquement sur accord des services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à se raccorder au réseau public dès sa réalisation ou son amélioration.

L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur au moment de la demande d'autorisation, notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet. Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eaux.

Le rejet des eaux de voirie et de parkings dans les fossés est autorisé, à la condition qu'il y ait des plantes macrophytes dans ces derniers.

### Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Aussi, sous réserve de leur faisabilité technique, il est demandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant les débits de ces eaux dans les collecteurs publics. L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité avec une surverse sur le réseau public communal.

Les eaux pluviales non polluées devront prioritairement être infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public lorsqu'il existe, avec un débit de fuite maximal conforme au règlement d'assainissement. A défaut, il conviendra de prévoir le traitement de la totalité des eaux sur place.

La collecte, l'acheminement et si nécessaire le stockage des eaux pluviales doivent être en priorité effectués par noues, fossés superficiels, bassins, structures-réservoirs, etc.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

### **3. Réseaux divers**

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies.

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

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

Les antennes paraboliques et climatiseurs seront dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers devront répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

### **Article AUI 5 : Superficie minimale des terrains**

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014



## Zone AUI

### Article AUI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies et places, ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, mais également aux ouvrages suivants :

- Local vélos
- Local ordures ménagères
- Transformateur privé
- Local technique

### Article AUI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être soit en retrait d'au moins 1 m des limites séparatives, soit à l'alignement.

### Article AUI 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### Article AUI 9 : Emprise au sol

Non réglementée

### Article AUI 10 : Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction est mesurée au faitage ou à l'acrotère.

Bâtiments principaux : La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 15 mètres, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes... nécessaire à l'activité).

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

- lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif.
- lorsqu'il s'agit d'ouvrages de transport et de distribution d'électricité.

La hauteur des postes de transformation de de distribution publique ne pourra pas excéder 4 mètres.

Les établissements et équipements publics ne sont pas assujettis à ces règles.



## Zone AUI

### Article AUI 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### GENERALITES

Les constructions doivent être conformes aux préconisations inscrites dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie pour le site des Terres Noires et dans le Cahier des Charges Architectural, Paysager et Environnemental du futur projet.

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter une unité de conception, respectant l'esprit architectural général défini pour la zone, de manière à assurer leur parfaite intégration paysagère.

Le plus grand soin est apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Une attention particulière est portée sur l'insertion des bâtiments par rapport aux perspectives principales.

Les bâtiments et équipements annexes sont de préférence intégrés aux bâtiments principaux. Dans tous les cas, ces bâtiments sont implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les antennes paraboliques et climatiseurs sont dissimulés dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support. Ces derniers doivent répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

#### ASPECTS EXTERIEURS ET NATURE DES MATERIAUX

Les bâtiments doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux.

Toutes les façades des constructions sont traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton...), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont à proscrire.

Les matériaux apparents en façade et en retrait doivent être choisis et mis en œuvre afin de préserver un aspect cohérent et régulier dans le temps.

Les façades des bâtiments doivent respecter les teintes observées sur la zone.

Les matériaux tels que les bardages métalliques traités ou laqués, le verre, l'acier traité ou laqué, le bois, les panneaux marbriers sont autorisés en parement.

Les ouvrages et édifices techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol éventuelles non situées en toiture doivent s'harmoniser avec le reste de la construction, tant en ce qui concerne les matériaux utilisés que leur couleur.

Les aires de stockage et d'enlèvement sont conçues en cohérence avec le système de collecte défini par la commune.

#### VOLUMES ET FACADES

Les volumes sont simples, le rythme et le traitement des façades des différents bâtiments et corps de bâtiments doivent être traités en harmonie.

Les façades latérales et arrières des constructions sont traitées avec un soin identique à celui apporté aux façades principales.

Les façades qui donnent sur les franges végétalisées devront être homogènes dans leur conception et leur traitement.

Tous les 20 mètres de linéaire de façade, des ruptures architecturales devront être créées.



## Zone AUI

### TOITURES

Les toitures sont réalisées soit avec des couvertures à faible pente, soit en toiture terrasse faisant l'objet d'un traitement de qualité.

Les édicules de matériels techniques situés sur les toitures tels que la ventilation mécanique contrôlée, la climatisation, les ventilations diverses... sont obligatoirement dissimulés par un habillage en harmonie avec les façades. Les climatisations doivent répondre à des normes suffisantes permettant de ne pas accroître la gêne provoquée par le bruit des moteurs.

Les matériaux de couverture doivent respecter les teintes observées sur la zone.

### CLOTURES

Les clôtures en panneaux béton sont proscrites.

A l'intérieur de la zone, en limite séparative, les clôtures (grillages et poteaux métalliques) ont une hauteur limitée à 2 mètres.

Les clôtures de couleurs blanches ou vive sont proscrites. L'ensemble des clôtures doivent être doublées de plantations, telles que définies à l'article 13 du présent règlement.

Les contraintes ne s'imposent pas pour les clôtures édifiées par SNCF afin d'empêcher les pénétrations dans les emprises ferroviaires.

### **Article AUI 12 : Obligations en matière de stationnement.**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

**Dimensions des places** : Emprise de la place de stationnement, y compris le dégagement : 25 m<sup>2</sup>

**Surface de stationnement** : Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

- Bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités industrielles et artisanales : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Commerces de gros : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Entrepôts : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Equipements publics : le stationnement sera réglementé en fonction des besoins de la construction autorisée.

#### **Normes de stationnement pour véhicules électriques :**

Tous les projets de construction neuve de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **Normes de stationnement pour les deux roues :**

Pour les constructions à destination d'activités autorisées : 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place



## Zone AUI

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif : Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

### Article AUI 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les espaces libres de toutes constructions doivent respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur la zone et dans le Cahier des Charges Architectural, Paysager et Environnemental du futur projet.

En limite des espaces agricoles, une bande de 8 m végétalisés et/ou plantée doit être réalisée afin d'assurer une transition adaptée avec les nouveaux aménagements.

Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers.

Un soin tout particulier doit être porté aux espaces verts existants ou à créer. Le pétitionnaire devra faire la preuve du respect du paysage environnant.

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

Les installations nuisantes, les bacs conçus pour la collecte sélective et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre.

#### Obligation de planter :

- Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain non construit.
- Pour 4 places de stationnement en surface aménagées, il sera planté un arbre de haute tige.

### Article AUI 14 : Coefficient d'occupation des sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

### Article AUI 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.





## Zone AUI

### Article AUI 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



## Zone A

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

*Les zones « A » englobent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules y seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.*

*Les zones « N » concernent les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison - de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique*

- de l'existence d'une exploitation forestière*
- de leur caractère d'espaces naturels.*

### Les zones naturelles

- ❑ La **zone A** englobe les terres à vocation agricole.

Deux secteurs **A\*** concernent des fermes pour lesquelles la réhabilitation et la rénovation dans le volume existant des bâtiments est autorisée en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial. En effet, pour préserver ce patrimoine rural, elles peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

- ❑ La **zone N** correspond aux secteurs naturels boisés ou arborées des plateaux agricoles ou les espaces non cultivés (mares, espaces de prairie, etc.).

Plusieurs secteurs **N\*** concernent les implantations isolées ou entités bâties de faible emprise qui se sont implantées au cœur des zones agricoles.



## Zone A

### Article A 1 : Occupations du sol interdites

#### **SONT INTERDITS :**

- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- S'ils ne sont pas liés à l'agriculture, aux activités para agricoles, aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public, les installations et travaux divers (ouverture de décharges, les entrepôts, ...),
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics.
- Toute construction ou installation nouvelle autres que celles soumises à conditions mentionnées à l'article A2 et notamment :
  - ✗ Les activités industrielles, commerciales et artisanales,
  - ✗ Les activités de services qui ne seraient pas directement liées à l'agriculture,
  - ✗ La création d'installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole,
  - ✗ Les constructions d'habitation qui ne sont pas liées à l'activité agricole ou à la présence de personnel de surveillance,
  - ✗ Les constructions nouvelles à usage touristique et de loisirs,

### Article A 2 : Occupations et Utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### **RAPPEL :**

- Les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- Tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme sauf clôtures provisoires nécessaires à l'activité agricole.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

#### **En A, SONT ADMIS sous réserve :**

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant,**
- **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,**
- **et des conditions particulières fixées ci-après :**



## Zone A

- L'extension ou la réhabilitation et la rénovation dans le volume existant des bâtiments existants sans changement de destination.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans dans la limite de la SDP existante.
- Les constructions, extensions et installations nouvelles à condition d'être strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les centres équestres.
- Les constructions à usage d'habitation que si la présence humaine est nécessaire sur les lieux pour le bon fonctionnement de l'exploitation. Dans le cas contraire, seules les extensions et les annexes des habitations existantes peuvent être autorisées, comme le précise l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, à condition que leur emprise au sol maximale en surface ne dépasse pas 50m<sup>2</sup> et qu'elles ne dépassent pas 20% de la surface de plancher de l'habitation existante.

En outre, ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations, imposées dans le code rural.

- Les ouvertures et exploitations de carrières sous réserve de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement et ne portant pas atteinte aux gisements de matériaux nécessaires à l'économie nationale ou régionale.
- Les exhaussements et affouillements des sols supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de hauteur ou de profondeur en application du R 442.2 du code de l'urbanisme sous réserve qu'ils soient nécessaires aux travaux d'assainissement ou d'irrigation agricole ou qu'ils soient déclarés d'utilité publique, ou qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées.
- Les constructions et installations à proximité des voies bruyantes (liste en annexe) ainsi que des voies qui feront l'objet d'un arrêté préfectoral sont admises sous réserve de prescriptions d'isolement acoustique qui pourront être imposées lors de la demande de permis de construire (arrêtés préfectoraux n° 108 et 109 du 20 mai 2003 ainsi que l'arrêté du 28 février 2005, consultables en mairie).
- Les ouvrages techniques, les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation ferroviaire.
- Les éoliennes dans la limite de la zone identifiée par le Préfet et annexée au présent dossier.

### **En A\*, SONT ADMIS sous réserve :**

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant,**
- **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes :**

L'extension ou la réhabilitation et la rénovation dans le volume existant des bâtiments agricoles existants suivants : fermes de Réteville et de Dommerville, qui en raison de leur intérêt architectural et patrimonial à préserver, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (vente directe de produits à la ferme, gîtes et hébergements temporaires...).

### **Exception :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.



# Zone A

## Article A 3 : Conditions d'accès et de desserte des terrains

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

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

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

Ces voies doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toute occupation du sol autorisée.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

## Article A 4 : Conditions de desserte par les réseaux

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public quand il existe.

A défaut de réseau public, un dispositif d'alimentation en eau par puits ou forage est admis conformément à la réglementation en vigueur, l'autorisation est donnée par le Maire après avis technique de la DDASS. Il doit être conçu de façon à permettre l'accès aux services de la DDASS et doit pouvoir être mis hors circuit pour être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

### 2. Assainissement

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement quand il existe et déterminé en fonction de la nature des sols.

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les effluents liés à l'activité agricole doivent être prétraités séparément selon les règlements en vigueur.

Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.

Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau quand il existe.



## Zone A

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales conformément à la réglementation en vigueur.

L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. En cas d'impossibilité, les eaux autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public, quand il existe. Celles de toitures rejoindront le réseau public à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les normes de rejet seront conformes à celles consignées dans le règlement d'assainissement, soit 1l/s/ha.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

Les rejets d'eaux épurées dans les fossés d'eaux pluviales sont interdits.

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

### 3. Electricité, téléphone et autres réseaux câblés

Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique reconnue.

Toutefois, toute construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

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

## Article A 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

## Article A 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

La marge de recul de 35 mètres sera applicable pour toute construction à usage d'habitation par rapport à l'axe de la RN 20 (25 mètres pour les autres constructions à l'exception des équipements liés à la RN20 pour lesquels elle n'est pas réglementée).

Toute construction dans une bande de 150 mètres à compter de l'axe de la RN20 hors agglomération, espaces bâtis existants et zones d'extension de l'urbanisation, pour la protection de cette voie, est interdite

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 12 mètres de l'axe des voies. Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

### Exceptions :

Le retrait pourra être moindre pour :

- les services publics exigeant la proximité des infrastructures routières et / ou ferroviaire.





## Zone A

- les réseaux d'intérêt public.
- les aménagements, reconversions et extensions de bâtiments existants qui n'entraînent pas de diminution du recul préexistant.

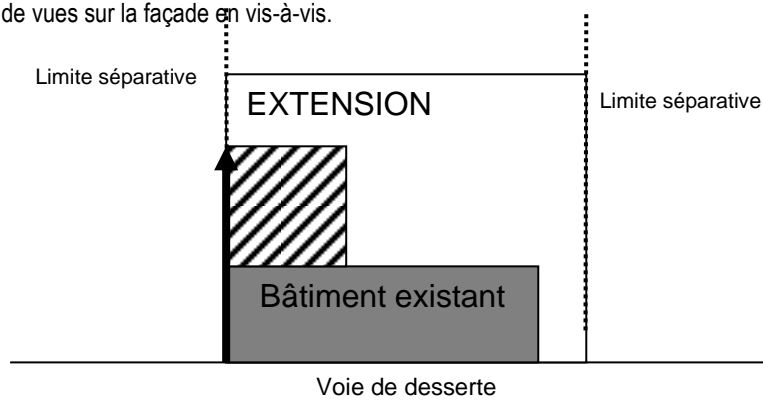
### Article A 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Sauf indication contraire au document graphique les constructions pourront être implantées en limite séparative s'il s'agit de constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 mètres. S'il s'agit de constructions dont la hauteur est supérieure à 4 mètres, les constructions devront être implantées au moins 8 m des limites séparatives.

Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par la loi d'Orientation Agricole du 9 Juillet 1999.

#### Exception :

- L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être soit en retrait soit à l'alignement.
- Dans le cas d'un bâtiment d'habitation ne respectant pas ces règles de prospect, l'extension (y compris pour les annexes strictement liées à l'habitation) pourra se faire dans la continuité de celui-ci, le long de la limite séparative à la condition de ne pas ouvrir de vues sur la façade en vis-à-vis.



### Article A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres constructions sur un même propriété

La distance minimale entre tout point de constructions non contiguës devra être égale à 8 mètres. Une exception peut être accordée dans le cas de l'implantation de serres notamment.

Exception : L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est pas réglementée.

### Article A 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions neuves, des annexes et des extensions (hors bâtiments techniques, hangars, stockage...) ne doit pas excéder 200m<sup>2</sup>.



## Zone A

### Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres mesurée au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, élévateurs, etc.) et bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...).

La hauteur des postes de transformation de distribution publique ne pourra excéder 4 mètres.

### Article A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères.

L'implantation de bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel (fond de vallée, bordure de bois ou de haies plutôt qu'au milieu des champs.)

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

#### Aspect architectural

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter une simplicité des volumes et une unité et une qualité des matériaux utilisés.

#### Les clôtures

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

Les clôtures végétales ou piquets bois seront préconisées.

### Article A 12 : Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules et du matériel agricole doit être assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

### Article A 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.

Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies et cheminements doivent être entourés d'une haie d'essences locales formant écran.



## Zone A

### Article A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

### Article A 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

### Article A 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.



## Zone N

### Article N 1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits en N :

- Les nouveaux locaux d'habitation ;
- Les hébergements hôteliers ;
- Les locaux commerciaux, de bureaux et artisanaux ;
- Les activités industrielles ;
- Les entrepôts ;
- Les exploitations agricoles ;
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable ;
- Les constructions et installations à vocation d'équipement public, à l'exception des constructions légères de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de 2 m de hauteur ou de profondeur et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public ;
- Les dépôts et stockages de toute nature.

Sont interdits en N\* :

- Les nouveaux locaux d'habitation ;
- Les activités industrielles ;
- Les entrepôts ;
- Les exploitations agricoles ;
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable ;
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de 2 m de hauteur ou de profondeur et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt public.

### Article N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Rappel : tout défrichement est interdit dans les espaces boisés classés

#### **Sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et paysager :**

- Les installations et constructions si elles sont liées aux exploitations forestières.
- Les équipements publics liés aux réseaux, les dispositifs de rétention d'eau avec traitement naturel.
- L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 20% de la surface de plancher et de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les installations et constructions légères de loisirs, promenades et de sports de plein air ainsi que les équipements strictement nécessaires à leur fonctionnement.



## Zone N

- Les installations et constructions légères de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine rural.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés dans le respect des dispositions générales.
- Les chemins piétonniers.

### **En N\*, sont admis sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et paysager :**

- Les nouvelles constructions et réalisations à vocation culturelle, culturelle, de loisirs et de tourisme vert et leurs parkings paysagers ;
- Pour les constructions légales existantes à vocation artisanale, l'aménagement et l'extension limitée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.

### **Article N 3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains**

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

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

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

L'accès automobile s'effectue par les voiries existantes.

### **Article N 4 : Conditions de desserte par les réseaux**

#### **1. Eau potable**

Toutes les constructions nouvelles qui requièrent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public d'eau potable quand il existe.

Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune.

#### **2. Assainissement**

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

***Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en annexe du présent règlement de PLU en vigueur.***

##### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement, quand il existe, est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En l'absence de réseau, un assainissement individuel est autorisé, conformément à la réglementation autorisée.

Les installations devront être conçues de manière à être branchées au réseau collectif dès leur réalisation.

##### Eaux pluviales :



## Zone N

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

L'évacuation des eaux de surface est soumise à l'avis de la commune.

Chaque fois que la taille des terrains et la nature des terrains le permettront, les eaux de surface seront infiltrées sur la parcelle.

Dans le cas contraire, l'évacuation se fait soit sur le réseau des eaux pluviales, soit au caniveau, soit au fossé qui longe la voirie ou les propriétés. Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter et étaler dans le temps les rejets d'eaux pluviales hors de propriétés privées. Le service d'assainissement compétent peut interdire ce raccordement.

### 3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies. Dans le cas contraire, un dossier justificatif des choix retenus devra être soumis à l'approbation de la commune. Toutefois, toute construction nouvelle de réseau de distribution publique sera réalisée dans la même technique que celle des ouvrages existants chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain existant ou prévu.

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

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

### Article N 5 : Superficie minimale des terrains

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

### Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toutes les constructions devront être implantées à au moins 12 mètres de l'axe de la voie. Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

### Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions devront être réalisées en retrait d'au moins 8 mètres des limites séparatives.

### Article N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.





## Zone N

NON REGLEMENTE

### Article N 9 : Emprise au sol

#### En zone N :

L'aménagement et l'extension limitée des bâtiments à usage d'habitation existants et régulièrement édifiés, ne doit pas excéder 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

#### En zone N\*:

L'emprise au sol des constructions nouvelles à vocation culturelle, culturelle, de loisirs et de tourisme vert ne pourra excéder 150 m².

Pour les constructions légales existantes à vocation artisanale, l'aménagement et l'extension limitée des bâtiments existants et régulièrement édifiés ne doivent pas excéder 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

#### EXEMPTION

L'emprise au sol n'est pas applicable aux ouvrages de distribution publique d'électricité ni aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre.

### Article N 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 5 mètres mesurée au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, ascenseurs, etc.).

En N\*, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres mesurée au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, ascenseurs, etc.).

### Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales



## Zone N

### Article N 12 : Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules sera assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

### Article N 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

### Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 Mars 2014

### Article N 15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositions économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sol et sous-sols, etc.) limitant le rejet (eau, déchets, pollution), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performances sont privilégiés.

### Article N 16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les installations, aménagements et constructions autorisées devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

Département de l'Essonne  
Commune d'Angerville



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification

### 5. Zonages centre ville (extraits)

Dossier approuvé au Conseil Municipal en date du 11 septembre 2018,  
modifié le 18 mars 2025



Conformément au cadre légal en vigueur, le principe retenu se base sur une réduction progressive de l'artificialisation des sols, afin d'atteindre en 2050 un objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».

Afin de contenir l'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels.

Il s'agit d'autoriser une intensification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, délaissés...).

Cependant, aujourd'hui, le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine peut être excessif s'il n'est pas maîtrisé. Des dispositions doivent être prises afin de réduire ce potentiel dans le cadre de la présente adaptation du PLU.

Pour y parvenir, sont envisagées, pour maîtriser la densification sans l'interdire :

- d'étendre certains Espaces Boisés Classés au sein du cœur de ville ;
- de prioriser certains secteurs de développement (situation de secteurs à proximité de la gare, restauration de bâtis anciens au cœur du centre ville...).

La commune souhaite que cette densification soit maîtrisée et organisée (en permettant notamment le développement d'un habitat diversifié) dans le cadre du P.L.U, afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant et surtout éviter l'engorgement des voies de circulation ou des espaces de stationnement dans le centre ancien.

En complément de cette démarche de maîtrise urbaine, la présente modification du PLU doit permettre également de localiser les rues et/ou secteurs du centre ville dans lesquels la commune souhaite interdire le changement de destination pour les commerces existants.

En effet, cette démarche s'inscrit conformément aux dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme :

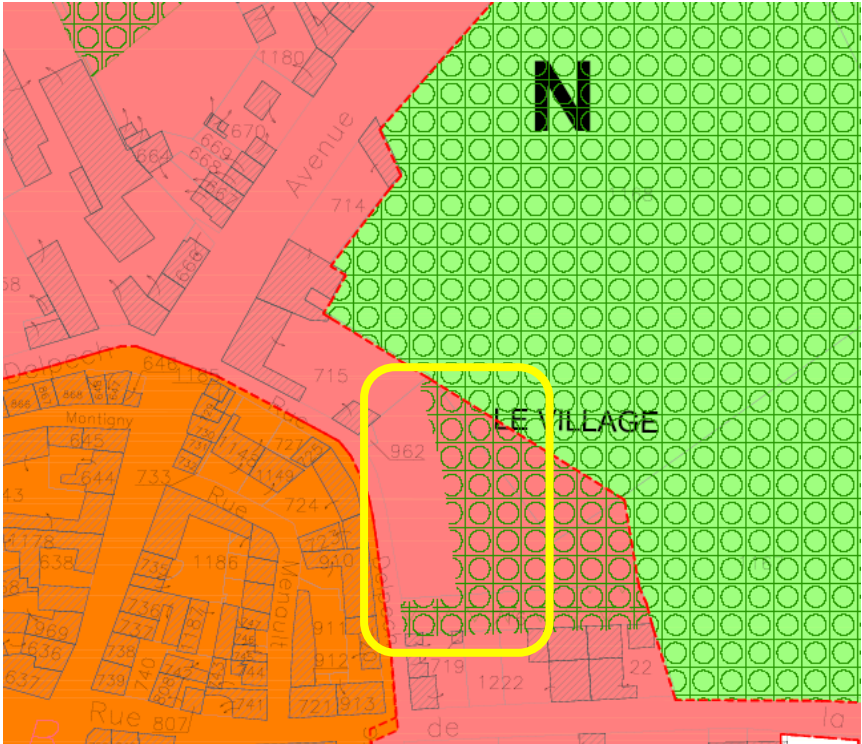
*« Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :*

*4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif. »*

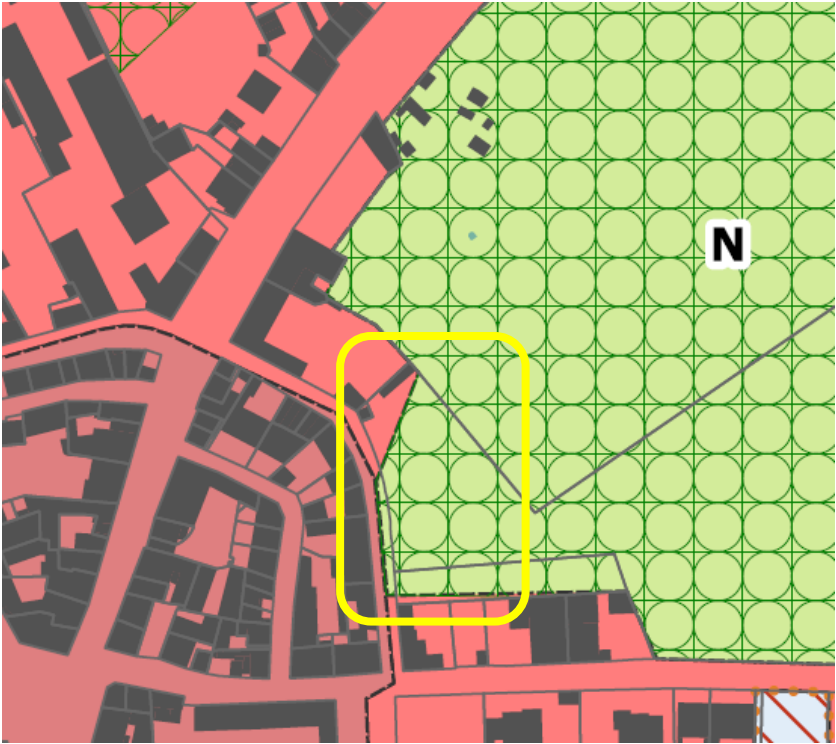




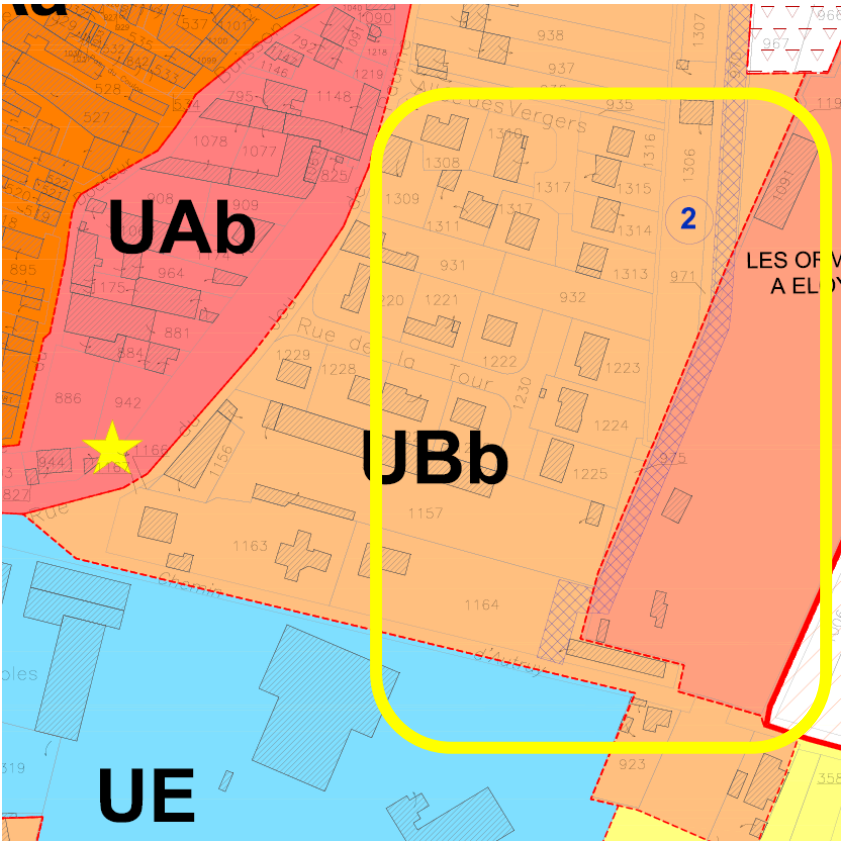
AVANT LA MODIFICATION DU P.L.U.



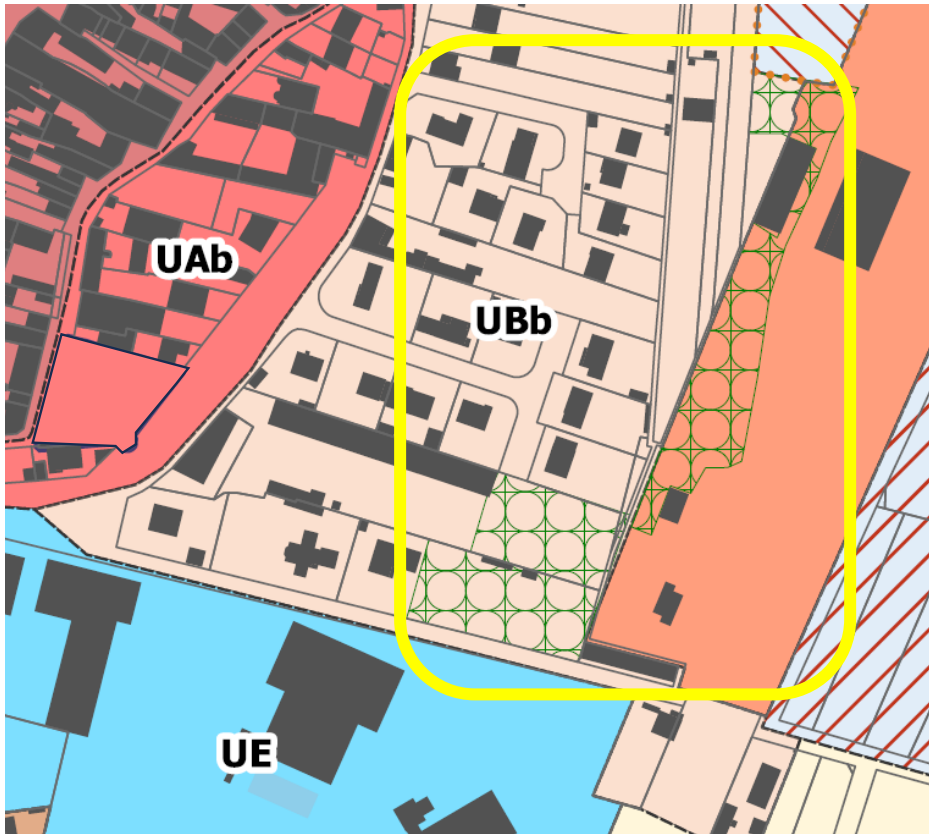
APRES LA MODIFICATION DU P.L.U.



AVANT LA MODIFICATION DU P.L.U.

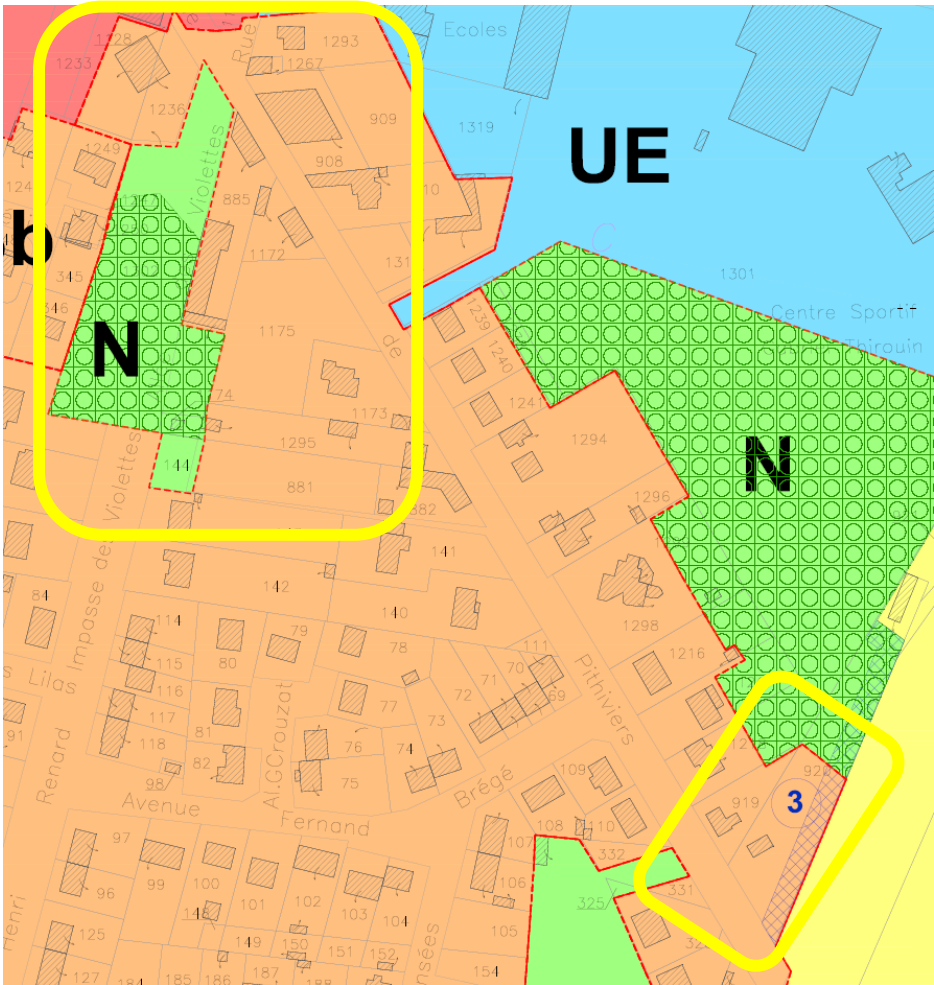


APRES LA MODIFICATION DU P.L.U.

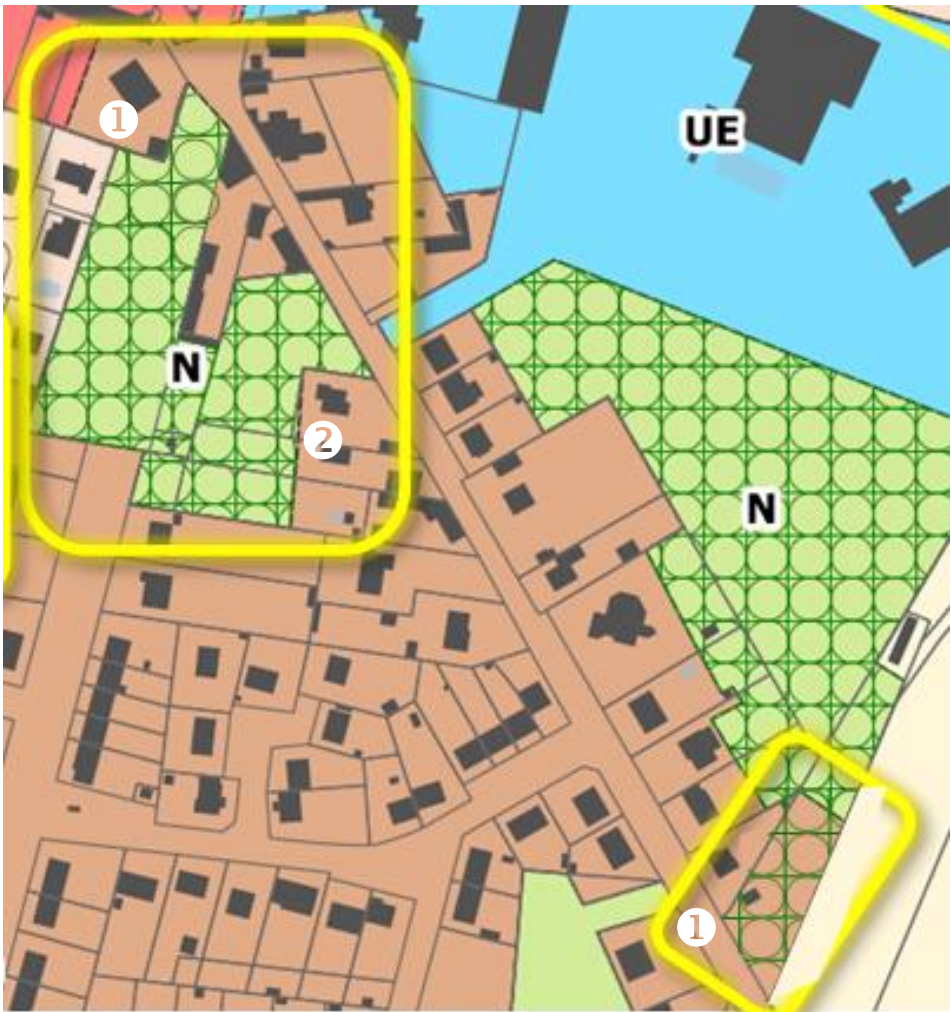




AVANT LA MODIFICATION DU P.L.U.



APRES LA MODIFICATION DU P.L.U.



- ➊ Rajout d'une protection pour des espaces boisés (classement d'Espaces Boisés Classés).
- ➋ Déclassement partiel d'une zone UBa, en zone N avec Espace Boisé Classé.





- Interdiction de changement de destination pour les commerces dans le centre ville

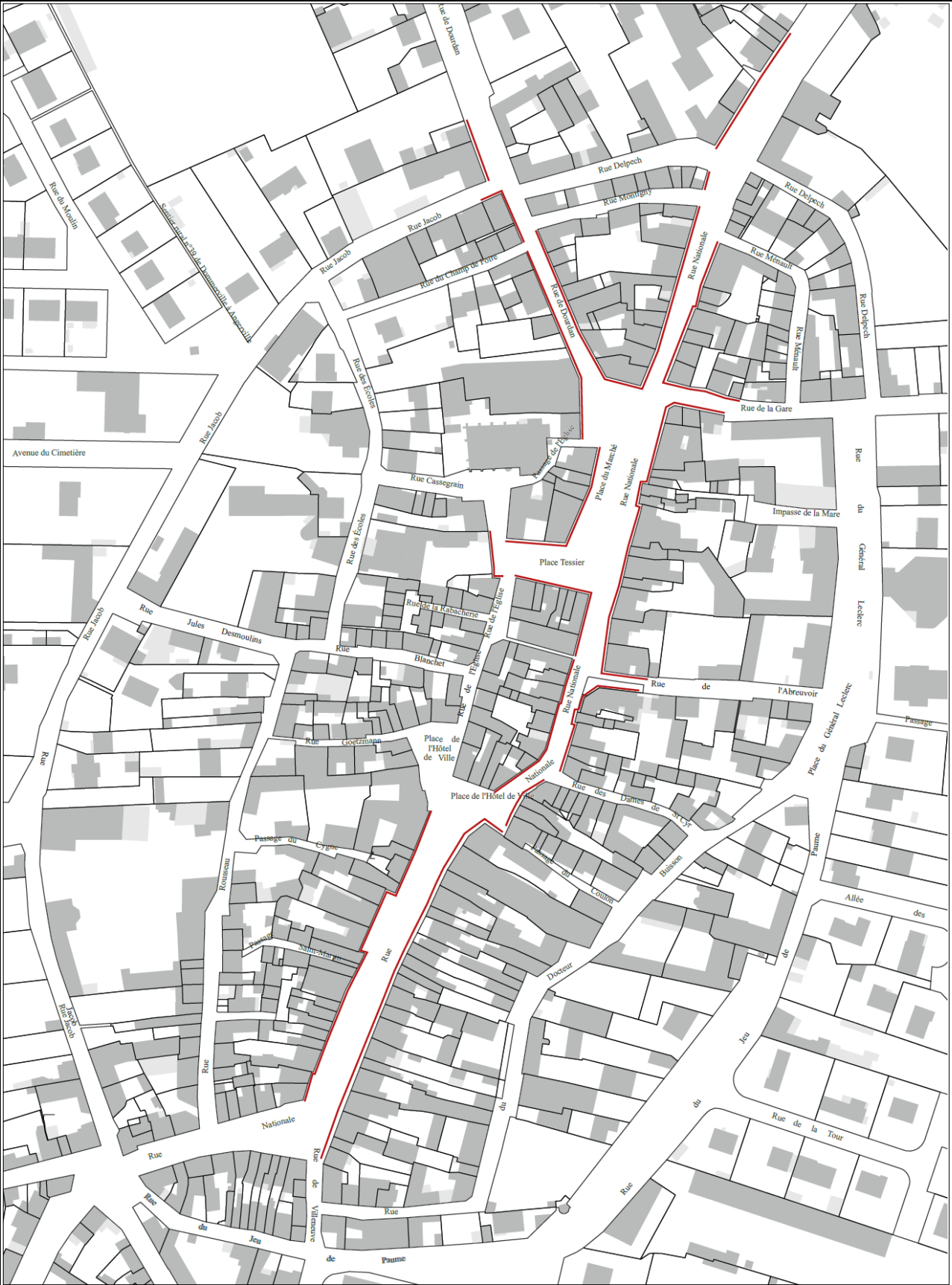
La présente modification du PLU doit permettre de localiser les rues et/ou secteurs du centre ville dans lesquels la commune souhaite interdire le changement de destination pour les commerces existants.

En effet, cette démarche s’inscrit conformément aux dispositions de l’article R151-37 du Code de l’urbanisme :

« Afin d’assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :

4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d’atteindre cet objectif. »

Secteurs concernés par les dispositions de l’article R151-37 du Code de l’urbanisme, dans le cadre de la présente modification du PLU





# Enquête publique

**Modification du PLU de la commune d'Angerville**  
Enquête publique du lundi 20 janvier au mercredi 19 février 2025

## Rapport d'enquête



## Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Joël Eymard  
3 mars 2025



# Le projet soumis à l'enquête.

La commune d'Angerville, située dans le sud de l'Essonne, souhaite procéder à une modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour deux raisons principales :

1. Permettre le développement économique de la Communauté d'Agglomération Étampois Sud Essonne (CAESE) en étendant la Zone d'Activités Économiques (ZAE) du Bois de la Fontaine sur un terrain d'environ 11 hectares, appelé "Terres noires". Ce terrain, actuellement cultivé mais qui a été cédé à la commune en 2023, est stratégique pour répondre aux besoins d'implantation d'entreprises sur le territoire, la CAESE n'ayant plus de foncier disponible. La modification du PLU vise donc à adapter le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de ce terrain actuellement classé au PLU comme « à urbaniser » (zone AUI)
2. Maîtriser la densification dans le centre-ville, sans l'interdire, en intégrant des mesures de sauvegarde de la biodiversité dans certains "cœurs d'îlots" et en interdisant les changements de destination pour les commerces dans le centre-ville. Cette démarche s'inscrit dans l'objectif national de "Zéro Artificialisation Nette" des sols à l'horizon 2050.

Concernant le secteur des « Terres noires », la modification du règlement de la zone AUI vise à doter la commune d'un outil réglementaire permettant le développement d'un projet économique viable, fonctionnel et qualitatif, basé sur des principes de développement durable. L'OAP de ce secteur est également actualisée et améliorée.

Sur le plan environnemental, l'étude géotechnique a mis en évidence la nature des sols (limons et calcaire) et préconisé des solutions de construction adaptées. L'étude sur la gestion des eaux a conclu à la mise en place d'un système de bassins de rétention et d'infiltration. L'étude écologique a quant à elle démontré l'absence de zones humides et l'intérêt très faible du site en termes d'habitats naturels et de flore. Concernant la faune, des enjeux modérés ont été identifiés, notamment pour les oiseaux et les insectes.

Le projet s'inscrit en dehors de tout zonage environnemental particulier (ZNIEFF, Réserve Naturelle, Parc Naturel Régional, Natura 2000). Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts sur l'environnement sont prévues notamment pour préserver les continuités écologiques.

Sur le plan paysager, le projet prévoit la mise en place d'une lisière végétale périphérique pour limiter l'impact visuel depuis le plateau agricole environnant. Aucun monument historique n'est concerné et le risque archéologique est très faible.

Concernant les autres thématiques environnementales, les enjeux sont globalement très faibles à faibles. Des mesures sont prévues pour limiter les nuisances sonores et lumineuses. Le projet est censé apporter des impacts positifs en matière de circulations douces et d'énergies renouvelables.

Parallèlement, la modification du PLU prévoit l'intégration de mesures de sauvegarde de la biodiversité dans certains « cœurs d'îlots » du centre-ville, via le classement en Espace Boisé Classé ou l'utilisation de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Cela doit permettre de maîtriser la densification tout en préservant la « biodiversité ordinaire ». La modification identifie également les rues et secteurs du centre-ville dans lesquels le changement de destination des commerces doit être interdit afin de préserver la diversité commerciale.

## **En résumé, les modifications proposées sont les suivantes :**

1. Refonte du règlement de la zone AUI sur le secteur des "Terres noires" :
  - Précision des occupations du sol autorisées et interdites
  - Ajustement des règles de desserte et d'accès, et des conditions de desserte par les réseaux
  - Ajustement des règles d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement
2. Actualisation et amélioration du contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur des "Terres noires" :
  - Précision de la programmation et de la gestion de la temporalité du projet
  - Définition de principes de circulation, de stationnement et de traitement des lisières
  - Mise en place de principes de végétalisation et de gestion des eaux pluviales
  - Définition d'exigences qualitatives pour les espaces publics et privés



### 3. Ajustement du plan de zonages du bourg :

- Intégration de mesures de sauvegarde de la biodiversité dans certains "cœurs d'îlots" (classement en Espace Boisé Classé ou utilisation de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Identification des rues et secteurs du centre-ville dans lesquels le changement de destination des commerces sera interdit.

Ces modifications visent à permettre le développement économique du territoire, tout en maîtrisant la densification urbaine et en préservant la biodiversité et la diversité commerciale du centre-ville. Elles s'inscrivent dans une démarche de développement durable du territoire communal.

## Cadre réglementaire de l'enquête.

La modification proposée du PLU est compatible avec le PADD et les documents de rang supérieur. Elle ne porte sur aucun des points visés par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme dans sa dernière version du 21 novembre 2024. Il n'y avait donc pas lieu d'engager une révision du PLU.

La procédure de modification du PLU est régie par les articles suivants du code de l'urbanisme :

#### Article L153-36 :

*Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

#### Article L153-37 :

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

#### Article L153-38 :

*Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.*

#### Article L153-40 :

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*

#### Article L153-41 :

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

La procédure de modification inclut en outre la saisine de l'Autorité Environnementale pour demander une dispense d'évaluation environnementale si le projet ne semble pas la nécessiter. Dans le cas présent, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) a demandé cette évaluation.

Enfin, l'article R151-20 du code de l'urbanisme :

*Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aména-*



*ment et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.*

Dans le cas présent, la capacité des réseaux est présentée comme suffisante dans la notice de présentation. Il n'aurait donc pas été nécessaire, normalement, de procéder à la modification du PLU, mais le règlement du PLU, approuvé le 11 septembre 2018, dispose que « la zone à urbaniser AUI, à vocation d'activités ne pourra être aménagée que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU. » Toutefois, aucune des conditions énoncées à l'article L153-41 rappelé ci-dessus n'étant remplies, il aurait été possible de procéder à une modification simplifiée, sans enquête publique, par une simple délibération du conseil municipal après avoir exposé le projet et recueilli les avis du public pendant un mois.

## Organisation de l'enquête.

La présente enquête a été demandée au Tribunal Administratif par la commune d'Angerville par lettre enregistrée le 4 décembre 2024. Le commissaire enquêteur, Joël Eymard, a été désigné par la décision du Tribunal Administratif de Versailles n° E24000080/78 datée du 9 décembre 2024.

Le commissaire enquêteur a déclaré sur l'honneur n'avoir aucun intérêt personnel ni avis a priori dans ce dossier.

L'autorité organisatrice de l'enquête est le maire d'Angerville qui en a fixé le déroulement par son arrêté 2024-07 du 19 décembre 2024 (**annexe 1**). Elle s'est déroulée du lundi 20 janvier 2025 au mercredi 19 février à 17h00, soit 30 jours consécutifs.

Le dossier imprimé pouvait être consulté à la mairie d'Angerville, pendant les heures d'ouverture au public. Il était également consultable et téléchargeable sur le site de la Ville : <https://www.mairie-angerville.fr/actualite/avis-denquete-publique/>.

Le dossier numérique était également consultable sur une tablette électronique disponible à l'accueil.

Le public disposait de trois possibilités pour faire connaître ses observations par écrit :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, qui était tenu à la disposition du public en mairie pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.
- par courrier postal avant le 19 février 2025 à 17 h à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête : Mairie d'Angerville - 34, rue Nationale, 91670 Angerville.
- par courriel à l'adresse : [accueil@mairie-angerville.fr](mailto:accueil@mairie-angerville.fr) avant le 19 février à 17h.

Le commissaire enquêteur était présent en mairie aux dates suivantes pour recueillir les observations orales :

- Lundi 20 janvier 2025 de 14h à 17h
- Mardi 4 février 2025 de 9h à 12h
- Samedi 15 février 2025 de 9h à 12h
- Mercredi 19 février 2025 de 14h à 17h

Le public était accueilli dans un bureau situé au rez-de-chaussée de la mairie, accessible aux personnes à mobilité réduite.

## Le dossier d'enquête.

Le dossier mis à la disposition du public sur le site web de la ville comprenait les pièces suivantes (au total 950 pages et 110 Mo à télécharger) :



## Arrêté prescrivant l'enquête publique

### Notice de présentation

- Délibération requise par l'article L153-38 du code de l'urbanisme,
- Note de présentation de la modification (63 pages, 8,4Mo)
- Avis des personnes publiques associées (PPA) (8 pages)

### Examen au cas par cas

- Demande d'examen au cas par cas adressée à la MRAe (91 pages, 9,2Mo)
- Avis de la MRAe : obligation d'évaluation environnementale (4 pages)

### Évaluation environnementale :

- Évaluation environnementale de la modification du PLU d'Angerville (490 pages, 45Mo)
- Résumé non technique de l'évaluation environnementale (31 pages, 2,9Mo)
- Avis délibéré de la MRAe (20 pages, 2Mo)
- Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe (25 pages, 1Mo)
- Annexes 1 à 5 du mémoire (214 pages, 31 Mo)
- Résumé du mémoire en réponse (2 pages)

Le dossier imprimé comportait en outre les publications dans la presse et les certificats d'affichage de l'avis d'enquête.

Un registre à feuillets non mobile, paraphé par le commissaire enquêteur, était joint au dossier imprimé pour recueillir les observations du public.

Enfin la mention des textes qui régissent cette enquête publique figurait dans la note de présentation de la modification.

Le dossier comportait donc bien les éléments requis par l'article R123-8 du code de l'environnement.

## La publicité de l'enquête.



L'avis d'enquête a été publié dans les journaux suivants :

- *Le Parisien* des 2 janvier et 23 janvier
- *Le Républicain de l'Essonne* des 2 janvier et 23 janvier

L'affiche d'enquête, au format A3 et de couleur jaune, a été apposée en mairie et sur plusieurs supports, comme le montrent le certificat d'affichage en **annexe 2** et la photo ci-contre prise le 15 février à la mairie.



# Avis reçus avant l'enquête.

## Concertation préalable.

Réunion de quartiers du 14 décembre 2023 : présentation par le maire d'Angerville du projet d'extension de la zone industrielle : le projet est l'aboutissement d'une démarche engagée depuis 10 ans avec l'appui des services de l'État. L'extension prévue a une capacité d'accueil d'une quarantaine d'entreprises, soit la création de plus de 100 emplois. Le projet a également été présenté dans le journal municipal de janvier 2024 (annexe 3).

Aucune opposition ne s'est manifestée à la suite de ces présentations.

## Avis des Personnes Publiques Associées.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées avec l'envoi d'une première version de la note de présentation datée du 15 janvier 2024, incluant une analyse des incidences sur l'environnement.

- Dans son avis du 27 février, le sous-préfet d'Étampes fait des remarques de forme sur cette note, qui ont été prises en compte dans sa version définitive, et rappelle la nécessité de la concertation préalable si une évaluation environnementale est imposée.
- Le pôle aménagement et territoires du Conseil Départemental propose cinq améliorations de l'insertion environnementale du projet, qui ont toutes été prises en compte. Il donne finalement un avis favorable le 27 février.
- RTE France écrit le 5 mars qu'il n'a pas de remarque à formuler.
- Dans son avis daté du 23 février, la Communauté d'agglomération est globalement favorable, en demandant que le classement EBC d'espaces en ville n'empêche pas la création de pistes cyclables, et en recommandant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.
- La chambre d'agriculture donne le 12 mars un avis défavorable compte tenu de l'impact sur l'agriculture, oubliant apparemment que la zone des Terres noires est déjà prévue constructible à terme dans le PLU actuel. Elle conseille un phasage sud-nord plutôt que est-ouest afin de maintenir l'activité agricole le plus longtemps possible.
- Les autres PPA n'ont pas répondu, ce qui vaut avis favorable (article R.153-4 du code de l'urbanisme). Elles sont listées en annexe 4, surlignées en jaune.

## Avis de l'Autorité Environnementale.

La MRAe identifie dans son avis daté du 30 octobre les incidences environnementales suivantes :

- Artificialisation des sols : L'extension de la zone industrielle représente une artificialisation significative des sols, un enjeu majeur.
- Biodiversité : La modification du PLU pourrait avoir des conséquences négatives sur la biodiversité locale, notamment en raison de la perte d'habitats naturels.
- Gestion de la ressource en eau : L'impact sur la gestion des eaux pluviales et la préservation des ressources en eau est un autre point crucial de l'analyse.
- Trafic et pollutions associées : L'augmentation du trafic routier liée à l'extension de la zone industrielle pourrait engendrer des problèmes de pollution atmosphérique et sonore.
- Pollution des sols : L'état des sols et le risque de pollution sont également pris en compte dans l'évaluation.

La MRAe souligne plusieurs lacunes dans l'évaluation environnementale :

- Manque de détails sur certains secteurs : L'analyse environnementale du secteur « Route de Méreville » est jugée incomplète.
- Absence de données et d'études : l'évaluation environnementale s'appuie sur des données bibliographiques et des études non jointes au dossier, rendant difficile une évaluation complète et transparente.
- Manque d'efficacité démontrée des mesures « éviter-réduire-compenser » : Les mesures proposées ne sont pas suffisamment détaillées, et leur efficacité n'est ni démontrée ni évaluée.

- **Lacunes dans le suivi de la mise en œuvre:** Les indicateurs de suivi du PLU sont jugés lacunaires et non opérationnels, manquant de valeurs initiales, de cibles et de calendrier. Ceci empêche une évaluation précise des effets du PLU et la mise en place de mesures correctives en cas de dépassement des objectifs.

Elle recommande les compléments d'étude et les mesures suivantes :

- Suivi des indicateurs : doter les indicateurs de suivi de valeurs initiales, calendrier et cibles.
- Solutions alternatives : justifier les choix et présenter des solutions de substitution raisonnables.
- Inventaire faune-flore : réalisation d'inventaires pour prévoir les mesures d'évitement, réduction ou compensation.
- Consommation d'eau et assainissement : évaluation des incidences de la modification.
- Réduction du bruit : intégration de dispositions pour réduire le bruit dans certains secteurs.
- Pollution atmosphérique : mesures pour éviter ou réduire les effets sanitaires de la pollution de l'air.
- Chaînes de déplacement : analyse des principales chaînes de déplacement et évaluation des modes alternatifs à la voiture individuelle.

**Dans son mémoire en réponse** daté du 5 décembre, la commune répond point par point, assortissant ses arguments d'études et références détaillées présentées en annexes :

- Indicateurs de suivi : présence d'indicateurs dans le PLU de 2018 et ajout de données chiffrées dans la modification.
- Solutions alternatives : justification de la refonte du règlement et de l'actualisation de l'OAP sans remettre en cause l'ouverture à l'urbanisation des « Terres noires ». La commune rappelle que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur a déjà été décidée et validée dans le PLU de 2018, et que la MRAe doit se concentrer sur les impacts de la modification actuelle, non sur des décisions antérieures.
- Inventaire Faune-Flore : études réalisées sur le site des « Terres noires » et mesures à prévoir pour les projets de construction.
- Consommation d'eau et assainissement : capacité des réseaux existants à répondre aux besoins futurs.
- Réduction du bruit et pollution atmosphérique : les mesures seront à intégrer dans les autorisations subséquentes en phase projet.
- Chaînes de déplacement : diagnostic des mobilités réalisé et développement des itinéraires cyclables.

## Déroulement de l'enquête.

**13 décembre 2024** : réunion d'organisation de l'enquête à la mairie en présence, en particulier, du maire, de l'adjoint à l'urbanisme et de la directrice générale des services.

**18 décembre** : échange de courriels avec Mme la directrice des services pour finaliser l'arrêté d'organisation de l'enquête.

**20 janvier 2025** : première permanence, sans aucun visiteur.

**4 février** : deuxième permanence. Visite de M. Jean-Claude Corbin, agriculteur retraité et ancien conseiller municipal, qui a vu l'affiche et veut connaître le contenu de la modification.

**15 février** : troisième permanence : aucun visiteur.

**19 février** : dernière permanence et clôture de l'enquête. Visite de M. Sabourin qui conteste le classement de son jardin.



## Observations reçues pendant l'enquête.

**Le 4 février** : observation orale de M. Jean-Claude Corbin : C'est une bonne chose de développer la zone industrielle, et le site d'Angerville est bien situé et bien desservi. Beaucoup d'atouts. Il n'y a jamais eu de problème de capacité pour l'alimentation en eau potable ni pour l'irrigation à partir des forages existants, et l'eau est réputée pour sa qualité.

**Le 4 février** : courriel de M. Houchou qui demande une modification du règlement du PLU portant sur un point en dehors de l'objet de l'enquête.

**Le 19 février** : M. Ludovic Sabourin (adresse masquée) possède un jardin qui selon lui serait classé en EBC en grande partie et deviendrait donc inconstructible. Il écrit dans le registre : « *Nous ne sommes pas d'accord sur le projet de PLU tel que présenté. Nous estimons qu'il y a atteinte au droit de propriété pour des raisons non justifiées : écologie, préservation, maintien de la continuité écologique (art. L.151-23).* »

*Le terrain actuel est à l'état de jardin et de pelouse (pavillon construit sur la parcelle donnant sur la rue). Nous sommes entourés de bois et de parcs. Si le bien était classé en espace boisé classé, la valeur du terrain serait diminuée et tous les sacrifices engagés par la famille depuis deux générations seraient réduits à néant.*

*« L'interdiction de construire doit être nécessaire et proportionnée, en adéquation avec l'objectif poursuivi. Faute de remplir ces trois conditions dont la charge de la preuve incombe aux auteurs du PLU, la protection instaurée au titre des articles L.151-23 et 19 du Code de l'urbanisme encourrait la censure des tribunaux » (jurisprudence). « Le PLU ne peut prévoir une interdiction de construire dans certains secteurs au nom de la protection des paysages (code urba. L.151-19 et 23) que s'il n'existe pas un autre moyen pour atteindre l'objectif poursuivi. S'il s'agit de prescriptions, elles doivent être proportionnées et ne pas excéder ce qui est nécessaire à ce même objectif » (Conseil d'Etat)*

## Synthèse des observations.

**En résumé**, l'enquête a suscité une observation favorable concernant les Terres noires, et une observation défavorable sur le classement EBC d'une parcelle privée sans concertation.

**Le procès-verbal de synthèse**, reproduisant les paragraphes *Déroulement de l'enquête*, *Observations reçues pendant l'enquête* et la *Synthèse des observations* ci-dessus a été transmis par courriel au à la Directrice générale des services le 19 février 2025

## Réponses de la mairie d'Angerville.

Le mémoire en réponse de la ville d'Angerville, reçu le 28 février, est reproduit dans les pages suivantes.





Tél : 01 64 95 20 14

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE – ARRONDISSEMENT D'ETAMPES – CANTON D'ETAMPES

# MAIRIE D'ANGERVILLE

Envoyé en préfecture le 10/04/2025  
Reçu en préfecture le 10/04/2025 à 10h17  
Publié le 10/04/2025  
ID : 091-219100161-20250318-DCM20250203-DE

## MEMOIRE EN REPONSE AUX OBSERVATIONS RELEVÉES A L'ENQUETE PUBLIQUE

### 1. MISE EN EXERGUE DES PRINCIPALES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification du PLU d'Angerville repose sur trois axes majeurs :

- **Encourager le développement économique** : La modification vise à permettre l'extension du secteur des « Terres noires » afin de favoriser l'implantation d'entreprises et de renforcer l'attractivité économique de la Communauté d'Agglomération Étampois Sud Essonne (CAESE). Cette démarche répond à la rareté du foncier économique disponible et à la nécessité de proposer des espaces adaptés à l'implantation d'activités industrielles et artisanales.
- **Maîtriser la densification urbaine** tout en protégeant des secteurs spécifiques : tout en préservant une certaine intensification des constructions à travers des Opérations d'Aménagement Programmées (OAP) notamment, la commune entend encadrer cette évolution en intégrant des mesures de sauvegarde des cœurs d'îlots (protection de la biodiversité) et en interdisant les changements de destination des commerces afin de préserver la diversité commerciale et l'attractivité du centre-ville.
  - **Ajustement des Espaces Boisés Classés (EBC)** : La commune souhaite compléter ou agrandir les surfaces EBC, dispositif réglementaire strict permettant de garantir la préservation des espaces boisés identifiés de manière objective.
  - **Réévaluation des protections au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme** : Ce dispositif vise à protéger certains secteurs urbains pour des motifs écologiques, paysagers ou patrimoniaux.
- **Accueil d'un centre de secours** : Une zone initialement prévue pour des activités commerciales serait requalifiée pour permettre la construction d'un centre de secours, en raison de son emplacement stratégique à proximité de la RN20 et en réponse aux besoins croissants de la population. Projet abandonné suites aux observations formulées par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et en l'absence d'un projet suffisamment mûr à ce stade en lien avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Essonne (SDIS 91).

Ces trois axes structurants permettent d'assurer un développement harmonieux de la commune, en conciliant attractivité économique, qualité de vie et préservation du patrimoine urbain et naturel pour garantir de préserver des espaces naturels suffisants.



## 2. REPONSE AUX OBSERVATIONS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### Observation n°2 : Courriel de M. Houchou demandant une modification hors du périmètre de l'enquête

**Réponse :** Cette observation est **sans objet**, car elle porte sur un aspect ne relevant pas de cette procédure de modification.

### Observation n°3 : Contestation du classement en EBC par M. Ludovic Sabourin

**Réponse :** M. Ludovic Sabourin s'oppose à la modification du PLU en affirmant que son terrain a été classé en **Espace Boisé Classé (EBC)**, ce qui constituerait une atteinte à son droit de propriété. **Or, cette opposition repose sur une confusion : son terrain n'a pas été classé en EBC, mais identifié comme un secteur protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.**

### 1. Distinction entre l'extension des Espaces Boisés Classés (EBC) et les secteurs protégés au titre de l'article L.151-23

La modification du PLU introduit **deux catégories de protection distinctes** :

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC) :** Ce classement est un dispositif réglementaire strict, qui impose la conservation des espaces boisés et interdit en principe toute construction. **L'extension des EBC décidée dans cette modification est maintenue**, car elle repose sur des critères objectifs de protection et répond aux obligations légales de préservation du patrimoine arboré.
- **Les secteurs protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :** Ce dispositif permet à la commune de **délimiter des secteurs nécessitant une protection écologique, paysagère ou patrimoniale**. Contrairement aux EBC, il ne constitue pas une interdiction totale de construire, mais impose des prescriptions adaptées à chaque secteur. **Dans le cas du terrain de M. Sabourin, il s'agit de cette deuxième catégorie, et non d'un EBC.**

### 2. Justification et cadre juridique de la protection via l'article L.151-23

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme autorise les communes à **identifier des éléments de paysage et des secteurs à protéger** pour des motifs d'intérêt général.

Toutefois, la jurisprudence (CE, 22 juillet 2020, n° 432096) impose que ces protections soient **proportionnées et cohérentes** à l'échelle de la commune.

Dans le cas du terrain de M. Sabourin :

- Il a été identifié comme contribuant à la continuité écologique locale.
- Toutefois, la municipalité **reconnaît qu'une analyse plus large aurait dû être menée**, afin d'identifier de manière exhaustive l'ensemble des secteurs présentant des caractéristiques similaires.
- La sélection actuelle, bien que légitime, peut apparaître incomplète si elle n'intègre pas tous les espaces pertinents.



### 3. DECISION DE LA COMMUNE : MAINTIEN DES EBC, RETRAIT DES PRO

ID : 091-219100161-20250318-DCM20250203-DE

Face à ce constat :

- **Les extensions d'EBC sont maintenues**, car elles sont justifiées par une identification rigoureuse et répondent aux exigences légales de protection des espaces boisés.
- **Les protections au titre de l'article L.151-23 sont retirées de cette modification**, car la démarche initiale n'a pas couvert de manière exhaustive l'ensemble des secteurs méritant une protection similaire. A titre d'exemple, des fonds de parcelles rue de la Gare, rue de la Tour, Avenue d'Orléans, avenue des Marronniers ou encore entre l'avenue Fernand Brégé et l'avenue du Dr Paul Boucaut, auraient pu être intégrés La commune souhaite mener **une réflexion plus globale avec un accompagnement spécifique dans le cadre d'une future révision du PLU**, garantissant une approche équitable et cohérente à l'échelle de la ville.



## Annexes

1. Arrêté 2024-07 du 19 décembre 2024 prescrivant la mise à enquête publique de la modification (page suivante)
2. Certificat d’affichage
3. Annonce de l’extension de la ZAE dans le journal municipal de janvier 2024
4. Personnes publiques associées ayant répondu à la demande d’avis.



# MAIRIE D'ANGERVILLE

Tél : 01 64 95 20 14  
Fax : 01 64 95 20 99

Envoyé en préfecture le 10/04/2025  
Reçu en préfecture le 10/04/2025 à 10h07 / 78  
Publié le 10/04/2025  
ID : 091-219100161-20250318-DCM20250203-DE

## ARRETE 2024 - 07 DU 19 DECEMBRE 2024 PRESCRIVANT LA MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

**Le Maire de la Commune d'Angerville,**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123.13,

VU le code de l'environnement, et notamment ses articles R.123-1 et suivants,

VU la délibération n° 2018-07-10 du conseil municipal du 11 septembre 2018 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune,

Vu la délibération n°2022-07-03 du conseil municipal du 8 novembre 2022 prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme pour les motifs suivants :

- L'adaptation du règlement et de l'OAP de la zone AUI, zone à urbaniser à vocation d'activités pour l'extension de la zone d'activité économique au lieu-dit « Les Terres Noires » tels que prévu par le règlement du PLU en vigueur
- Adaptation de la réglementation pour interdire le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée des bâtiments du centre-ville,
- Créer de nouveaux Espaces Boisés Classés (EBC) pour préserver la nature en ville et protéger ces espaces de toutes artificialisations.

Vu la décision N°E24000080/78 du 9 décembre 2024, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, désignant M. Joël EYMARD en qualité de commissaire enquêteur et M. Pierre-Yves Nicol en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique.

### ARRETE

**ARTICLE 1** – Le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune sera soumis à une enquête publique dans les formes fixées par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'environnement, pour une durée de 30 jours, du 20 janvier 2025 au 19 février 2025 à 17h00.

S'il le juge utile, le commissaire-enquêteur, pourra, par décision motivée, prolonger l'enquête publique pour une durée maximale de 15 jours, notamment s'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.

Sa décision de prorogation sera notifiée au maire au plus tard huit jours avant la fin de l'enquête. Elle sera portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de

l'enquête, par un affichage réalisé dans les conditions de lieu prévues à l'article R.123-11 du Code de l'urbanisme, ainsi que, le cas échéant, par tout autre moyen approprié.

L'avis de prolongation de l'enquête sera également publié sur le site internet de la commune.

En cas de réunion d'information et d'échange avec le public, son compte-rendu ainsi que les observations de la commune produites à l'issue de la réunion seront annexés au rapport de fin d'enquête.

Les frais d'organisation de la réunion publique seront à la charge de la commune.

**ARTICLE 2** – Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront disponibles à la mairie d'Angerville pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Le dossier de l'enquête sera également consultable sur un poste informatique mis à la disposition du public.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit en mairie d'Angerville, 34 Rue Nationale 91670 ANGERVILLE, à l'attention du commissaire-enquêteur, lequel les annexera au registre.

Le public pourra également communiquer ses observations par voie électronique via le courriel suivant : [accueil@mairie-angerville.fr](mailto:accueil@mairie-angerville.fr)

**ARTICLE 3** – Le Commissaire enquêteur assurera des permanences à la mairie d'Angerville les jours et heures suivants pour écouter et consigner les observations des personnes qui souhaitent en exprimer.

Lundi 20 janvier 2025	De 14 heures à 17 heures
Mardi 4 février 2025	De 9 heures à 12 heures
Samedi 15 février 2025	De 9 heures à 12 heures
Mercredi 19 février 2025	De 14 heures à 17 heures

**ARTICLE 4** – Un avis au public faisant connaître les modalités de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché au tableau d'affichage extérieur de la mairie au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

L'avis d'enquête publique et le dossier seront également publiés sur internet à l'adresse suivante : [www.mairie-angerville.fr](http://www.mairie-angerville.fr)

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le Commissaire enquêteur qui disposera d'un mois pour transmettre à M. le Maire le dossier comprenant son rapport et ses conclusions motivées.



Angerville, le 19 décembre 2024

Le Maire,

Johann MITTELHAUSSER



Modification du PLU d'Angerville

REPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le 10/04/2025

ID : 091-219100161-20250318-DCM20250203-DE

Berger  
Levrault

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE – ARRONDISSEMENT D'ETAMPES – CANTON D'ETAMPES

Annexe 2

## MAIRIE D'ANGERVILLE

Tél : 01 64 95 20 14  
Fax : 01 64 95 20 99

### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

#### Objet : Modification du Plan Local d’Urbanisme – Avis d’enquête publique

Je soussigné, Johann MITTELHAUSSER, Maire de la Commune d’Angerville, certifie avoir procédé à la publication de l’avis d’enquête publique :

- par voie d’affichage aux portes de la Mairie et sur les panneaux d’affichages de la ville
- par insertion sur le site internet
- par insertion sur les réseaux sociaux

Angerville, le 3 janvier 2025



Le Maire,

Johann MITTELHAUSSER



# EN 2024, ON DESSINE CONCRÈTEMENT LA PETITE VILLE DE DEMAIN !

Annexe 3

## 1 Une nouvelle place, plus verte, pour le Centre-ville

Les deux places du cœur de Ville sont entièrement repensées pour favoriser une meilleure cohabitation pour plus de rencontres entre tous, piétons, commerçants et automobilistes et accueillir plus de végétation en créant des îlots de fraîcheur. Ci-contre la modélisation de cet espace de vie.

Les travaux qui débuteront à l'été devraient durer neuf mois et s'échelonner en trois phases pour garantir, même pendant le chantier, l'accès aux commerçants et du stationnement. Comme s'y est toujours attaché le Maire pour chaque travaux d'envergure, une rencontre avec les commerçants et les riverains sera organisée dans les semaines à venir, en amont du premier coup de pioche.



## Bientôt un Pumptrack au lotissement de l'Europe

Installé à côté du citystade, ce nouveau terrain de jeu est un circuit clos constitué de plusieurs bosses consécutives et de virages relevés pour une pratique sécurisée du VTT, du BMX, du skate et de la trottinette, autrement dit des deux roues sans moteur, pour s'amuser en famille ou entre amis..



## Création de logements en centre-ville à la place de la coopérative



Déjà présenté dans un précédent magazine, c'est un tout nouveau quartier qui va prendre vie en lieu et place de l'ancienne coopérative agricole démolie d'ici quelques jours. Situé, juste en face de la gare et derrière le parking de la salle polyvalente Guy Bonin, ce projet immobilier offrira 115 logements de qualité, mêlant résidence collective et maisons individuelles, et des liaisons douces permettant de rejoindre facilement le centre-ville à pied.

Les travaux qui ont débuté le lundi 29 janvier entraînent pour des raisons de sécurité, la fermeture provisoire, durant la durée du chantier, du passage du chemin noir qui fait le lien entre la gare et le centre-ville. Prenez vos précautions.



## 11 hectares aménagés pour accueillir des entreprises

Compétente en matière de développement économique sur son territoire, la Communauté d'Agglomération a fait l'acquisition, fin d'année dernière, de 11 hectares de terrains sur la commune d'Angerville permettant l'extension de la zone d'activité économique soit environ une quarantaine de parcelles pour accueillir de nouvelles entreprises ou favoriser l'agrandissement de celles déjà implantées. Cela représenterait 420 emplois à la clé. L'aménagement de cette zone qui débutera en 2025 se fera dans le respect de la nature puisque le projet obtiendra, c'est l'engagement qui est pris avec l'aménageur, le label biodercity.





# Annexe 4

	Modification du NOM d'Angerville	Madame/Monsieur	Adresse	CP	Ville	
1	PREFECTURE DE L'ESSONNE	Monsieur le Préfet	Boulevard de France	91000	EVRY	Envoyé en préfecture le 10/04/2025 Reçu en préfecture le 10/04/2025 Publié le 10/04/2025 ID : 091-219100161-20250318-DCM20250203-DE
2	SOUS-PREFECTURE DE L'ESSONNE	Monsieur le Sous-Préfet	4 rue Van Loo	91150	ETAMPES	<a href="mailto:christophe.aliba@essonne.gouv.fr">christophe.aliba@essonne.gouv.fr</a>
3	CONSEIL REGIONAL ILE DE FRANCE	Madame la Présidente	2, rue Simone Veil	93400	SAINT-OUEN	<a href="mailto:marguerite.mesnet@iledefrance.fr">marguerite.mesnet@iledefrance.fr</a>
4	CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'ESSONNE	Monsieur le Président	Boulevard de France	91012	EVRY COURCOURONNES	<a href="mailto:crochelle@cd-essonne.fr">crochelle@cd-essonne.fr</a>
5	ILE DE FRANCE MOBILITES	Madame la Présidente	39-41 Rue de Châteaudun	75009	PARIS	<a href="mailto:ol91@iledefrance-mobilites.fr">ol91@iledefrance-mobilites.fr</a>
6	TRANSPORT SUD ESSONNE	Monsieur le Président	5 Rue De La Mairie	91150	MORIGNY CHAMPIGNY	<a href="mailto:contact@transportsudessonne.fr">contact@transportsudessonne.fr</a>
7	COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE L'ETAMPOIS SUD ESSONNE	Monsieur le Président	76 Rue saint Jacques	91150	ETAMPES	<a href="mailto:victor.dasilva@caese.fr">victor.dasilva@caese.fr</a>
9	CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE L'ESSONNE	Monsieur le Président	2 Cours Monseigneur Roméro	91004	EVRY COURCOURONNES	<a href="mailto:p.beauverger@essonne.cci.fr">p.beauverger@essonne.cci.fr</a>
10	CHAMBRE REGIONALE D'AGRICULTURE D'ILE DE FRANCE	Monsieur le Président	19, Rue d'Anjou	75008	PARIS	<a href="mailto:david.herman@idf.chambagri.fr">david.herman@idf.chambagri.fr</a>
12	CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT DE L'ESSONNE	Monsieur le Président	29 Allée Jean Rostand	91000	EVRY COURCOURONNES	<a href="mailto:nadine.bonvard@cma-idf.fr">nadine.bonvard@cma-idf.fr</a>
13	SNCF GARES & CONNEXIONS	Monsieur le Directeur	10 rue Camille Moke	93212	SAINT DENIS	<a href="mailto:philippe.feltz@sncf.fr">philippe.feltz@sncf.fr</a>
14	SNCF Direction des Gares d'Ile de France	Monsieur le Directeur	10 rue Camille Moke	93212	SAINT DENIS	<a href="mailto:catherine.luton@sncf.fr">catherine.luton@sncf.fr</a>
15	RESEAU TRANSPORT ELECTRICITE Centre Développement Ingénierie Paris-Service Concertation Environnement Tiers	Madame, Monsieur,	Immeuble Palatin II et III - CS50138 5, Cours du Triangle	92036	LA DEFENSE Cedex	<a href="mailto:delphine.bruin@rte-france.com">delphine.bruin@rte-france.com</a>
16	COMMUNE DU MEREVILLOIS	Monsieur le Maire	4 place de l'Hôtel de Ville	91660	LE MEREVILLOIS	<a href="mailto:mairie@lemerevillois.fr">mairie@lemerevillois.fr</a>
17	COMMUNE DE PUSSAY	Monsieur le Maire	Place du Jeu de Paume	91740	PUSSAY	<a href="mailto:pussay_mairie@wanadoo.fr">pussay_mairie@wanadoo.fr</a>
18	COMMUNE DE GOMMERVILLE	Madame le Maire	3 rue de la Mairie	28310	GOMMERVILLE	<a href="mailto:mairie.gommerville@orange.fr">mairie.gommerville@orange.fr</a>
19	COMMUNE D'ANDONVILLE	Monsieur le Maire	2 Impasse Du Château	45480	ANDONVILLE	<a href="mailto:mairie.andonville@wanadoo.fr">mairie.andonville@wanadoo.fr</a>

## **Deuxième partie : Conclusions et avis du commissaire enquêteur.**

# Conclusions.

## Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête.

Dans l'ensemble, il n'y a rien à signaler sur le déroulement de l'enquête, depuis la publication de l'arrêté jusqu'à la remise du rapport. On peut toutefois noter quelques points qui auraient pu être améliorés avant son lancement :

- Le dossier était principalement constitué de l'étude environnementale et des avis qu'elle a suscités, alors que, comme nous le verrons plus loin, cette étude ne portait pas réellement sur la modification du PLU, objet de l'enquête.
- La note de présentation de la modification présentait bien les raisons qui ont conduit la ville à la proposer, ainsi que le détail des changements apportés à la rédaction de l'OAP Terres noires et du règlement de la zone AUI. En revanche, la nouvelle règle interdisant le changement de destination des locaux commerciaux d'une partie du centre-ville (modification de l'article 2 de la zone UBa) n'était pas rédigée dans le règlement mais seulement portée sur le plan de zonage.
- La concertation préalable paraît un peu légère, mais vu le contenu de la modification, il était très peu probable que le détail du règlement de la zone AUI ou de l'OAP associée ait pu susciter l'intérêt des habitants, puisque personne n'habite à proximité. En revanche, il ne semble pas que les projets de modification de zonage aient été concertés, mais l'article L.121-15-1 ne porte que sur les plans et programmes soumis à évaluation environnementale, donc elle n'était pas requise pour les autres modifications. C'est dommage, car la concertation avec les propriétaires concernés aurait sans doute permis d'éviter l'observation de M. Sabourin.
- L'affichage était conforme à la réglementation, mais le très faible nombre de panneaux municipaux n'a sans doute pas permis de faire connaître l'enquête à beaucoup d'habitants, d'où, probablement, la quasi absence d'observations.

***En conclusion, nonobstant ces remarques, l'organisation et le déroulement de cette enquête, qui porte sur des modifications ayant un impact très modéré sur la vie quotidienne des habitants de la commune et n'a donc pas suscité leur intérêt, peuvent être considérés comme conformes à la réglementation.***

## Sur le contexte de la modification proposée.

La modification porte principalement sur les règles d'urbanisme applicables au secteur des Terres noires, classé comme zone à urbaniser (AUI) dans le PLU approuvé en 2018.

Une « zone à urbaniser » est d'abord créée dans un PLU, avec un règlement d'urbanisme assorti éventuellement d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), soit lorsque la commune veut préserver ses possibilités de développement à moyen et long terme, sans besoin immédiat, soit lorsque la zone ainsi désignée n'est pas constructible sans une extension des réseaux ou de la voirie.

L'extension de la zone d'activité économique (ZAE) du Bois de la Fontaine d'Angerville vers le secteur des Terres noires a ainsi été inscrite dans le PLU de 2018 en tant que mesure à mettre en œuvre lorsque la zone existante approcherait de la saturation. Or, la population de la commune enregistre une croissance constante depuis des décennies, nécessitant un développement parallèle des emplois. Les dix autres zones d'activité de la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud-Essonne (CAESE) arrivent également à saturation et ne disposent pas d'espaces d'extension programmée comme on le voit dans les documents annexés au mémoire en réponse à la MRAe. Par ailleurs, le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France) recommande de développer les zones proches de la RN20 et des gares ferroviaires plutôt que celles situées à distance à l'est et à l'ouest. Dans ce but, la commune a acquis en 2023 la parcelle de 11 ha contiguë à la zone existante, délimitée dans le PLU de 2018 comme zone AUI, et qui est déjà desservie par les réseaux et la voirie. La parcelle est encadrée en jaune sur l'image en page suivante.





façons, trouver la surface nécessaire à l'extension des activités quelque part dans le territoire de la communauté d'agglomération, et le site d'extension de la ZAE d'Angerville est celui qui offre le plus d'avantages. En particulier, on voit sur les

images qu'il n'y a aucune habitation à proximité immédiate, mais seulement des bâtiments d'activités.



***En conclusion, l'extension de la zone d'activité d'Angerville, proche de la RN20 et de la gare, est la mise en œuvre de la stratégie de développement planifiée par la CAESE en accord avec le SDRIF. Il n'y avait donc pas lieu de rechercher une « solution alternative. »***

Lorsque le besoin d'utilisation d'une zone AU devient manifeste, la commune décide par délibération du conseil municipal de l'ouvrir à la constructibilité. A cette occasion, le règlement et l'OAP peuvent être précisés ou modifiés par la procédure de modification du PLU qui est donc en principe facultative mais était prévue par le règlement du PLU dans le cas présent.

La MRAe avait été saisie de la révision du PLU en 2018 comme le prévoit la loi, et elle a estimé alors inutile de réaliser une évaluation environnementale, considérant probablement que les incidences de cette extension future étaient insignifiantes. Peut-être aurait-il été utile d'étudier l'impact environnemental de la création de la zone AUI dans le PLU de 2018 ? Six ans plus tard, elle a changé d'avis, mais c'est trop tard. Le présent avis de la MRAe porte donc en fait sur des dispositions déjà inscrites dans le PLU en vigueur et non sur les modifications soumises à la présente enquête, qui n'y sont même pas examinées.

***En conclusion, l'étude environnementale, et donc les avis qui s'y rapportent, aurait dû porter sur l'impact des modifications proposées aux règles du PLU et non sur celui de dispositions déjà entrées en vigueur.***



## Sur le contenu de la modification du PLU.

Nous allons donc examiner point par point le contenu de la modification proposée.

### Modification de l'OAP des Terres noires :

Les modifications apportées à l'OAP du secteur des Terres noires sont des dispositions complémentaires dont certaines sont destinées à une meilleure protection de l'environnement :

- un développement en deux phases, d'abord à l'est pour le raccordement à la voirie existante, puis à l'ouest jusqu'à la voie ferrée,
- délimiter dans le secteur un espace plus dense dit « village d'entreprises » à côté des parcelles banalisées,
- entourer le secteur de haies arborées denses plantées dans une bande de 5m minimum permet tant de masquer le secteur et d'offrir un habitat écologique actuellement inexistant,
- profiter de la proximité de la gare en créant un espace de covoiturage et des pistes cyclables,
- créer un réseau de noues aboutissant au bassin de rétention afin de permettre l'infiltration intégrale des eaux pluviales, le bassin étant équipé de plantes macrophytes pour traiter la pollution des eaux de ruissellement sur les parkings.
- mise en place d'un cahier des charges paysager portant sur les constructions et le traitement des abords.

Les modifications proposées apportent donc des précisions sur le développement de la zone, accompagnées de quelques mesures environnementales bénéfiques. En plus de ces mesures à inscrire au PLU, la commune prévoit (pages 451 et suivantes de l'étude environnementale) d'aménager dans la lisière arborée des nichoirs pour les espèces animales identifiées dans le secteur (chiroptères, oiseaux et lézards). D'autres mesures sont évoquées, contre le bruit et la pollution, dont la nécessité n'est pas flagrante dans le cas d'un terrain qui n'a pas de limite commune avec une zone d'habitation.

La Chambre d'agriculture préconise un phasage sud-nord plutôt que est-ouest pour permettre de maintenir pendant quelques années la moitié nord de la parcelle en culture. Or un tel phasage empêcherait de créer la haie paysagère au nord avant l'ouverture de la deuxième phase, alors que le phasage est-ouest permet de la créer sur la quasi-totalité du périmètre tout en laissant un accès au nord pour maintenir provisoirement une activité agricole sur la partie ouest. Le phasage Est-Ouest est donc préférable.

### Modification du règlement de la zone AUI :

Les principaux changements apportés au règlement sont :

- article 2 : la superficie d'un logement de fonction autorisé est limitée à 100 m<sup>2</sup>,
- article 4 (réseaux) : précisions et durcissement des règles portant sur la gestion des eaux usées et pluviales,
- article 6 (implantation par rapport aux voies de desserte) le recul de 5m n'est pas applicable aux abris à vélos ni aux locaux techniques,
- article 10 : la limite de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics,
- articles 11 et 13 (aspect extérieur) : renvoi au cahier des charges prévu dans l'OAP, bande de 8m non constructible à la lisière des terres agricoles et 20 % au minimum de la surface des parcelles traitée en pleine terre,
- article 12 : réduction du nombre de places de stationnement par unité de surface bâtie pour les commerces et les activités industrielles.

Les modifications proposées sont donc assez limitées, avec une réduction marginale de la capacité d'accueil de la zone.

***En conclusion, les changements apportés à l'OAP et au règlement du secteur des Terres noires n'impliquent pas d'augmentation des activités permises, donc ni de la consommation d'eau et d'assainissement, ni de la circulation des véhicules et du bruit et de la pollution qu'elle engendre. Les études complémentaires demandées***

**par la MRAe étaient donc inutiles et l'impact de la modification du PLU relative aux Terres noires sur l'environnement paraît de négligeable à légèrement favorable.**

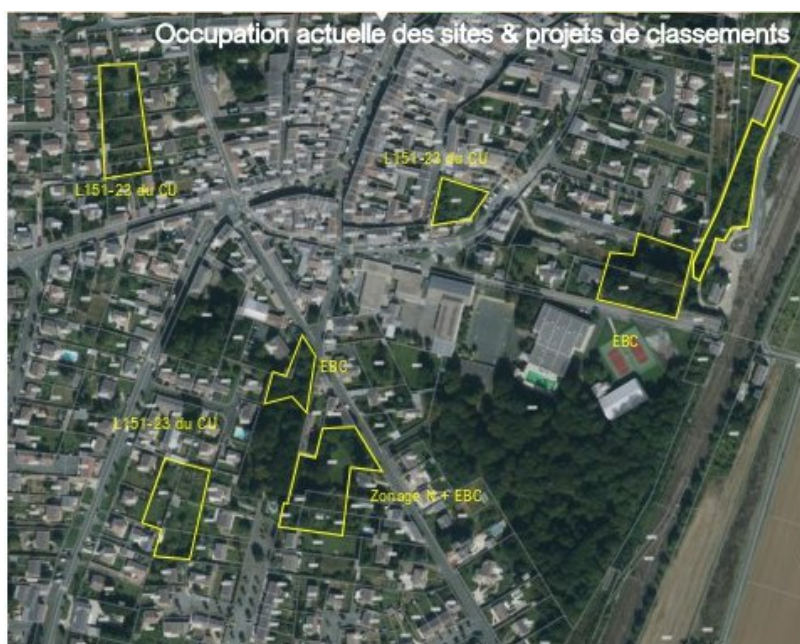
### **Modification du zonage du bourg :**

Comme toutes les communes, Angerville est tenue d'atteindre en 2050 l'objectif de « zéro artificialisation nette » (loi « climat et résilience » de 2021). Or l'habitat se compose essentiellement de maisons individuelles avec jardins ayant nécessité une extension importante des zones constructibles pour faire face à l'accroissement de la population. Il est donc nécessaire d'envisager pour l'avenir une densification, qui doit être maîtrisée pour préserver la qualité urbaine et en particulier éviter l'apparition d'îlots de chaleur.

C'est pourquoi la commune avait décidé de préserver les principaux espaces végétalisés existant à l'intérieur du bourg qui ne le sont pas déjà dans le PLU. Les photos aériennes contenues dans le dossier montrent l'existence de quelques terrains arborés en zones UAb, UBa et Ubb d'une superficie unitaire équivalente à plusieurs

parcelles constructibles.

La modification proposée du plan de zonage consistait soit à les classer en espace protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sans changement de limite de zone, soit, pour ceux qui sont limitrophes d'une zone N, d'étendre cette zone N sur leur emprise avec classement en EBC. Bien que, contrairement à ce qu'affirme M. Sabourin dans son observation, son jardin n'aurait pas été rendu inconstructible par le classement au titre de l'article L.151-23, la commune d'Angerville déclare dans son mémoire en réponse renoncer provisoirement à ce classement, qui sera réexaminé dans le



cadre d'une future révision du PLU

**En conclusion, cette modification témoigne de la volonté de maîtriser le développement de la ville à long terme et ne peut qu'être approuvée dans sa version corrigée supprimant le classement au titre de l'article L.151-23.**

### **Modification de règle relative aux commerces.**

Les rues contenues dans le périmètre des anciennes fortifications du bourg contiennent la majorité des commerces de proximité de la ville. Comme partout ailleurs, ces commerces subsistent tant qu'ils ne sont pas trop concurrencés par les grandes surfaces ou la vente en ligne. Dans le but de les maintenir, la modification proposée consiste à interdire dans les principales rues commerçantes le changement de destination des locaux qu'ils utilisent en application de l'article R.151-37 du code de l'urbanisme. Toutefois, la modification devrait porter non seulement sur le plan de zonage mais aussi sur l'article 2 de la zone UA (centre ville).

Les commerces de détail d'Angerville bénéficient d'une situation plus favorable que dans beaucoup de villes de taille comparable : il n'y a pas de grand centre commercial à moins de 20 km, considérant que les Lidl et Leclerc Drive existants n'hébergent pas de petits commerces sous leur toit. Toutefois, la concurrence du commerce en ligne fera des ravages comme partout ailleurs, et l'interdiction du changement de destination n'empêchera pas la fermeture de boutiques si les possibilités de stationnement à proximité ne sont pas préservées, voire augmentées pour accompagner la densification inéluctable du bourg.

**Il est donc recommandé (si ce n'est pas déjà prévu) d'accompagner cette modification d'un plan-programme de stationnement garantissant à moyen terme aux com-**





**merces un accès aisé à leurs clients motorisés malgré la densification du centre ville.**

Finalement, les modifications du PLU qui sont soumises à cette enquête sont cohérentes et contribueront à accompagner la croissance de la population et la densification d'Angerville en maintenant la qualité de vie et en développant localement les emplois, tout en n'impliquant aucune atteinte à l'environnement.

## Avis du commissaire enquêteur.

Considérant, au vu des conclusions ci-dessus, que :

l'enquête s'est déroulée dans des conditions normales,  
 les modifications de l'OAP des Terres noires sont favorables à la préservation de l'environnement,  
 les modifications du règlement de la zone AUI n'impliquent aucune augmentation des nuisances,  
 les changements de zonage du bourg permettent de préserver des îlots de verdure,  
 l'interdiction du changement de destination des locaux commerciaux du centre est utile pour préserver la qualité urbaine malgré la densification prévue,

donc que l'ensemble de ces modifications permet d'accompagner le développement de la ville,  
 le commissaire enquêteur donne un **avis favorable** à la modification du Plan local d'urbanisme de la ville d'Angerville, **sous réserve** de l'amendement proposé dans son mémoire en réponse.

Il ajoute une **recommandation** : afin de préserver la viabilité des commerces maintenus en centre ville, il est recommandé d'y prévoir un plan pluriannuel de stationnement.

Le 3 mars 2025,

Joël Lymard



Tél. 01.64.95.20.14  
Fax. 01.64.95.20.99

REPUBLIQUE

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE – ARRONDISSEMENT D'ETAMPES – CANTON D'ETAMPES

MAIRIE D'ANGERVILLE

Envoyé en préfecture le 10/04/2025

Reçu en préfecture le 10/04/2025

Publié le 10/04/2025

ID : 091-219100161-20250318-DCM20250204-DE



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit mars, à vingt heures, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués, se sont réunis à la salle du Conseil Henri-Alexandre TESSIER, en mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Johann MITTELHAUSSER, Maire.

**DATE DE CONVOCATION :** Le douze mars deux mille vingt-cinq

### ETAIENT PRÉSENTS :

Johann MITTELHAUSSER, Frédéricque SABOURIN-MICHEL, Patricia AMBROSIO TADI, Cédric CHIHANE, Christel THIROUIN, Jacques DRAPPIER, Alain LAJUGIE, Françoise BOIVIN, Pierre BONNEAU, Thierry DEMOISSON, Harry FRANCOISE, Emmanuel PARMENTIER, Nadège BRASSEUR, Bruno DUPUIS, Aurélia VATER, Audrey COTTEREAU, Elisabeth PETIT.

### ABSENTS EXCUSES :

Dominique VAURY qui a donné pouvoir à Frédéricque SABOURIN-MICHEL  
Marine PIGEAU qui a donné pouvoir à Audrey COTTEREAU  
Barbara BERTHEAU qui a donné pouvoir à Johann MITTELHAUSSER  
Abdraman CAMARA qui a donné pouvoir à Cédric CHIHANE  
Naïma SIFER  
Jérôme FAUCHEUX  
Julieta MARTINS  
Anthony LOPES  
Amandine GUIRIABOYE  
Philippe CHENAULT

Mme Frédéricque SABOURIN-MICHEL a été désignée en qualité de secrétaire de séance.

**DCM 2025-02-04**

**CONVENTION DE PARTENARIAT « A LA RECHERCHE DU COMMERÇANT IDEAL »  
AVEC INITIATIVE ESSONNE**

M. le Maire indique que la Commune souhaite s'engager dans un plan d'action de redynamisation du centre-ville en mettant en place l'opération « A la recherche du commerçant Idéal » pour encourager l'entrepreneuriat et élargir sa gamme d'offre commerciale tout en favorisant l'implantation de commerces et boutiques dans le centre-ville.



Membre du Consortium Initiative Ile-de-France, lauréat de l'appel à projets « Entreprendre au Cœur des Territoires » initié et financé par la Banque des Territoires et Bpifrance, la Ville de Paris a lancé le programme « Initiative Vitalité Villes » visant à offrir aux villes de son territoire des solutions clés en main à déployer, tout en les impliquant notamment dans le choix des commerces qui pourront s'installer ou tester leur activité dans leur centre-ville, en lien avec les besoins et les souhaits des habitants.

M. le Maire précise que ce réseau accompagne actuellement les porteurs de projets, notamment à travers un accompagnement par des professionnels, chefs d'entreprise, commerçants ou entrepreneurs, selon le secteur d'activité. Ce processus inclut un parrainage pour tester le business plan et prodiguer des conseils aux porteurs de projets.

M. le Maire ajoute que la Ville a souhaité soutenir l'action « A la recherche du Commerçant idéal » portée par initiative Essonne pour lutter contre la vacance commerciale et redynamiser son tissu commercial.

A cet égard, il indique qu'au titre de cette convention, les engagements d'Initiative Essonne sont les suivants :

- Rendez-vous avec le(s) propriétaire(s) privé(s), lorsque cela est nécessaire,
- Réunion technique avec la Mairie : visite du local identifié, étude du loyer et profil du locataire attendu,
- Rédaction de l'appel à candidatures, en partenariat avec la Ville,
- Mise en publicité de l'appel à candidatures et réception des candidatures,
- Mobilisation de son réseau d'accompagnement et des outils opérationnels d'aide à la création d'entreprises pour analyser les candidatures (adéquation homme/projet, risque commercial, risque financier, respect de la réglementation, ...),
- Organisation d'un Comité de sélection pour choisir le projet le plus pérenne

M. le Maire a précisé que si le comité de sélection juge un projet viable, il peut bénéficier d'un prêt d'honneur, pouvant aller jusqu'à 15 000 euros, remboursable, à taux zéro. Ce prêt constitue un effet levier avec un apport mais aussi de garantir la qualité du projet du fait qu'il a été validé par des professionnels du secteur qui permet de rassurer les partenaires financiers, en leur offrant une garantie d'apport.

M. le Maire expose les engagements de la Ville au titre de la convention :

- Identifier un local vacant - idéalement dont elle est propriétaire -, situé sur un axe passant du parcours marchand ou à fournir, le cas échéant, les coordonnées de contacts nécessaires de mise en relation avec les propriétaires de ce dit local. Pour permettre aux futurs candidats de se projeter, il sera indispensable de proposer un local pouvant être opérationnel rapidement. Avant la mise à disposition du local sélectionné, la Ville et/ou le propriétaire devra réaliser des travaux de rénovation, si nécessaires.
- Diffuser une présentation de partenariat, objet de la présente convention et différentes actualités relatives au Projet sur ses différents supports de communication internes et externes et s'engage à apposer le logo Initiative Essonne sur tous documents matériels et immatériels relatifs à l'opération.
- Relayer l'appel à candidatures dans le cadre de ses propres outils de communication afin d'assurer une visibilité maximale à l'opération et notamment l'identification de porteurs de projet.
- Apporter une contribution financière à hauteur de 3 750 € TTC

M. le Maire a informé qu'en parallèle, Initiative Essonne, en lien avec le commerce de proximité propose, dispose de modes d'accompagnement supplémentaire vacants.

Le projet consiste à identifier un local vacant, que la commune soit propriétaire ou non, et à déterminer, avec des experts, le type d'activité qui pourrait y correspondre. Un appel à manifestation d'intérêt sera lancé au niveau national, accompagné d'une communication pour attirer des candidats potentiels.

M. le Maire a évoqué pour exemple l'ancienne charcuterie située rue nationale, qui pourrait être réhabilitée. Dans le fonctionnement du processus, Initiative Essonne se propose d'organiser une réunion technique avec le propriétaire, de visiter le local, d'étudier le loyer et de définir le profil du locataire attendu.

Un appel à candidatures sera ensuite rédigé en partenariat avec la ville, suivi d'une mise en publicité au niveau national. Enfin, le comité de sélection examinera les candidatures pour choisir le porteur de projet le plus adéquat.

M. le Maire précise que la ville s'engage à identifier le local vacant et à s'assurer que celui-ci peut être rapidement opérationnel pour les futurs candidats.

M. le Maire a souligné les deux enjeux concernant l'exemple de l'ancienne charcuterie. Premièrement, l'enjeu lié à la surface du local car une charcuterie et une boucherie ne nécessitent pas la même surface d'exploitation, notamment pour ceux qui débutent.

Deuxièmement, l'association d'un logement au commerce, ne répond pas toujours aux attentes des porteurs de projets.

M. le Maire a également mentionné que des travaux de nettoyage et de mise aux normes seront nécessaires pour garantir la conformité aux règles d'hygiène, ce qui représente un coût important pour les futurs commerçants.

M. le Maire conclut en exprimant que la commune souhaite aller plus loin dans la démarche opérationnelle en mobilisant le réseau d'expert dans l'expectative d'aboutir à l'ouverture d'un commerce dans ce local.

A l'issue de cette présentation, M. le Maire a proposé au Conseil municipal d'approuver cette convention.

**VU** le Code Général des collectivités Territoriales ;

**VU** la convention de partenariat proposée par Initiative Essonne, jointe en annexe ;

**CONSIDERANT** la volonté de la commune d'être acteur dans la dynamisation du tissu commercial de centre-ville ;

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

**Voix pour : 21**

*Johann MITTELHAUSSER, Frédéricque SABOURIN-MICHEL, Dominique VAURY qui a donné pouvoir à Frédéricque SABOURIN-MICHEL, Patricia AMBROSIO TADI, Cédric CHIHANE, Christel THIROUIN, Jacques DRAPPIER, Alain LAJUGIE, Françoise BOIVIN, Pierre BONNEAU, Thierry DEMOISSON, Harry FRANCOISE, Emmanuel PARMENTIER, Barbara BERTHEAU qui a donné pouvoir à Johann MITTELHAUSSER, Nadège BRASSEUR, Bruno DUPUIS, Aurélia VATER, Abdraman CAMARA qui a donné pouvoir à Cédric CHIHANE, Marine PIGEAU qui a donné pouvoir à Audrey COTTEREAU, Audrey COTTEREAU, Elisabeth PETIT.*

- **APPROUVE** les termes de la convention de partenariat avec Initiative Essonne
- **APPROUVE** le versement de la somme de 3 750 € au titre de cette convention,
- **AUTORISE** à signer cette convention et tous documents afférents à ce partenariat
- **DIT** que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Le Tribunal Administratif de Versailles peut être saisi par l'application informatique "Télérécours citoyens" accessible depuis le site internet : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Pour extrait conforme au registre des délibérations

Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits

Angerville, le 07 avril 2025

Le Maire,



Johann MITTELHAUSSER



Tél. 01.64.95.20.14  
Fax. 01.64.95.20.99

RE PUBLIQUE FRANÇAISE

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE – ARRONDISSEMENT D'ETAMPES – CANTON D'ETAMPES

MAIRIE D'ANGERVILLE

Envoyé en préfecture le 10/04/2025  
Reçu en préfecture le 10/04/2025  
Publié le 10/04/2025  
ID : 091-219100161-20250318-DCM20250205-DE



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit mars, à vingt heures, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués, se sont réunis à la salle du Conseil Henri-Alexandre TESSIER, en mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Johann MITTELHAUSSER, Maire.

**DATE DE CONVOCATION :** Le douze mars deux mille vingt-cinq

### ETAIENT PRÉSENTS :

Johann MITTELHAUSSER, Frédéricque SABOURIN-MICHEL, Patricia AMBROSIO TADI, Cédric CHIHANE, Christel THIROUIN, Jacques DRAPPIER, Alain LAJUGIE, Françoise BOIVIN, Pierre BONNEAU, Thierry DEMOISSON, Harry FRANCOISE, Emmanuel PARMENTIER, Nadège BRASSEUR, Bruno DUPUIS, Aurélia VATER, Audrey COTTEREAU, Elisabeth PETIT.

### ABSENTS EXCUSES :

Dominique VAURY qui a donné pouvoir à Frédéricque SABOURIN-MICHEL  
Marine PIGEAU qui a donné pouvoir à Audrey COTTEREAU  
Barbara BERTHEAU qui a donné pouvoir à Johann MITTELHAUSSER  
Abdraman CAMARA qui a donné pouvoir à Cédric CHIHANE  
Naïma SIFER  
Jérôme FAUCHEUX  
Julieta MARTINS  
Anthony LOPES  
Amandine GUIRIABOYE  
Philippe CHENAULT

Mme Frédéricque SABOURIN-MICHEL a été désignée en qualité de secrétaire de séance.

**DCM 2025-02-05**

## CONVENTION DE PARTENARIAT AVEC L'ASSOCIATION LES PAPILLONS

M. le Maire a donné la parole à Mme Aurélia VATER qui a présenté l'association « Les Papillons » qui est une association créée en 2019 par Laurent BOYET. Lui-même victime d'inceste, il a souhaité donner du sens à son histoire et surtout tendre la main aux milliers d'enfants victimes chaque année de maltraitements infantiles.



Elle ajoute que cent soixante-cinq mille enfants sont victimes de violences sexuelles, un enfant toutes les trois minutes, deux enfants par classe, un enfant meurt tous les cinq jours sous le regard de ses deux parents. Ces chiffres alarmants ont conduit l'association à développer des dispositifs d'aide aux victimes.

Elle explique que l'un des dispositifs repose sur l'installation de boîtes aux lettres papillons, dans des structures extra-scolaires facilement identifiables, visant à faciliter la libération de la parole des enfants, en leur offrant la possibilité d'y déposer librement, simplement et discrètement, des mots qui seront par la suite traités de façon neutre et impartiale.

L'association a la volonté de faire du projet des *Boîtes aux lettres Papillons* un projet citoyen, de le mettre à la portée de toutes les femmes et les hommes de bonne volonté, des adhérents qui veulent être de véritables acteurs de la protection de l'enfance en portant ce projet.

A cet effet, elle a proposé de devenir partenaire de l'association et de déployer le dispositif des boîtes aux lettres Papillons à Angerville.

Mme Aurélia VATER précise que ces boîtes aux lettres sont fournies par l'association et qu'elles seront installées au gymnase Gabriel Thirouin et au stade André Boivin.

Elle ajoute qu'une personne ressource doit être désignée. Celle-ci est chargée de sensibiliser les enfants au dispositif Papillons dans les structures périscolaires.

Aurélia VATER qui est à l'initiative de ce projet, annonce qu'elle sera la personne ressource et qu'elle sera formée par l'association pour la détection des signaux de maltraitance et au recueil de la parole des enfants.

Les personnes de confiance précisées en annexe de la convention seront chargées de récupérer les mots déposés par les enfants au moins deux fois par semaine. Ils sont ensuite transmis aux psychologues, salariées de l'association, qui composent le Pôle d'Analyse des Courriers Papillons et qui analysent et traitent tous les mots qui sont transmis chaque jour à l'association.

Chaque fois, selon la nature des faits dénoncés, l'association saisit les Cellules de Recueil des Informations Préoccupantes (CRIP) des départements concernés ou les Procureurs de la République des Tribunaux Judiciaires compétents.

C'est cette proximité, dans chaque ville, chaque village, qui permet à l'association d'offrir aux enfants un outil capable de les aider à vaincre leurs peurs et leurs hontes.

Le Pack matériel comprenant la mise à disposition des boîtes aux lettres Papillons et la formation en ligne est facturé au coût de 85 € TTC pour la période de mars à août 2025.

Mme Aurélia VATER indique qu'à l'issue de cette période, un bilan sera établi et permettra de juger de la nécessité de reconduire le dispositif.

Après avoir repris la parole, M. le Maire souligne que la question des violences intrafamiliales est une réalité. Il a affirmé que face aux chiffres présentés dans cette délibération, une mobilisation de l'ensemble des acteurs est indispensable.

Il a ajouté qu'il est également primordial de trouver le moyen de permettre à un enfant de s'exprimer en toute confiance. C'est pour cela que ce dispositif de boîtes aux lettres est un exemple de communication confidentielle adéquat pour signaler une situation qui ne semble pas normale.

M. le Maire a rappelé que Mme Aurélia VATER va être formée, mais que ces informations vont être traitées par des professionnels et, le cas échéant, la cellule de recueil d'informations préoccupantes sera alertée en fonction de la gravité. Il a précisé que l'enjeu est d'avoir un canal supplémentaire pour recueillir les signaux faibles difficiles à détecter.

Après avoir pris la parole, Mme Audrey COTTEREAU a demandé pourquoi ne pas mettre une boîte aux lettres à l'école.

M. le Maire explique qu'à l'origine, le projet avait été proposé à la disposition des boîtes aux lettres aux écoles. Cependant, la direction de la circonscription n'a pas souhaité donner une suite favorable car l'association ne dispose pas des agréments nécessaires.

Après avoir pris la parole, Mme Aurélia VATER précise que l'éducation nationale n'a pas refermé la porte à l'association qui devait avoir ses agréments en 2025 mais qui ont été retardés avec une possibilité de les obtenir en 2026.

Après avoir repris la parole, Mme Audrey COTTEREAU demande s'il serait possible d'envisager une personne référente à l'école qui pourrait ensuite déposer ces lettres dans les boîtes.

En réponse, Mme Aurélia VATER indique que seuls les enfants peuvent insérer leur mot dans les boîtes aux lettres. Elle précise également que l'association ne traite que les mots des enfants de plus de trois ans, car elle n'est pas en capacité de déchiffrer les mots des enfants de moins de 3 ans.

Après avoir pris la parole, Mme Frédéricque SABOURIN-MICHEL a suggéré l'installation d'une boîte aux lettres au niveau de la médiathèque qui est souvent fréquentée par les enfants.

M. le Maire a répondu qu'il n'y voyait pas d'obstacle.

Mme Aurélia VATER a précisé que les boîtes aux lettres devaient être positionnées dans un endroit clos et discret pour que l'enfant se sente suffisamment en confiance et à l'abri des regards pour déposer son mot.

M. le Maire a souligné que la médiathèque est dotée effectivement de recoins. Il a ajouté que cette adhésion partielle sera l'occasion d'avoir un bilan et d'améliorer l'emplacement des boîtes aux lettres.

Mme Elisabeth PETIT a sollicité une information complémentaire sur l'information des enfants vis-à-vis de ce dispositif.

Mme Aurélia VATER indique qu'une réunion avec les présidents des clubs sportifs concernés aurait lieu pour qu'ils puissent ensuite transmettre l'information aux enfants adhérents.

Elle ajoute que des flyers spécifiques seront mis à leur disposition au niveau des boîtes aux lettres ainsi qu'un panneau d'information accessible à la compréhension des enfants de 6 ans qui explique les gestes qui ne sont pas normaux de la part d'un adulte.

M. le Maire ajoute qu'il convient de travailler sur une communication efficiente et de relayer l'objectif de ce dispositif.

A l'issue de ces échanges, M. le Maire a proposé au Conseil municipal de se prononcer sur cette convention.

**VU** la convention de partenariat proposée par l'association Les Papillons, jointe en annexe ;

**CONSIDERANT** la volonté de la commune de s'engager dans la protection et la lutte contre toutes les formes de violences et maltraitances faites aux enfants ;

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

#### **Voix pour : 21**

*Johann MITTELHAUSSER, Frédéricque SABOURIN-MICHEL, Dominique VAURY qui a donné pouvoir à Frédéricque SABOURIN-MICHEL, Patricia AMBROSIO TADI, Cédric CHIHANE, Christel THIROUIN, Jacques DRAPPIER, Alain LAJUGIE, Françoise BOIVIN, Pierre BONNEAU, Thierry DEMOISSON, Harry FRANCOISE, Emmanuel PARMENTIER, Barbara BERTHEAU qui a donné pouvoir à Johann MITTELHAUSSER, Nadège BRASSEUR, Bruno DUPUIS, Aurélia VATER, Abdraman CAMARA qui a donné pouvoir à Cédric CHIHANE, Marine PIGEAU qui a donné pouvoir à Audrey COTTEREAU, Audrey COTTEREAU, Elisabeth PETIT.*

- **APPROUVE** les termes de la convention de partenariat avec l'association LES PAPILLONS

- **APPROUVE** l'adhésion de la ville sans cotisation annuelle selon les modalités fixées dans la convention
- **AUTORISE M. le Maire** à signer cette convention et tous documents afférents à ce partenariat
- **DIT** que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Le Tribunal Administratif de Versailles peut être saisi par l'application informatique "Télérécours citoyens" accessible depuis le site internet : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Pour extrait conforme au registre des délibérations

Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits

Angerville, le 07 avril 2025

Le Maire,



Johann MITTELHAUSSER



Tél. 01.64.95.20.14  
Fax. 01.64.95.20.99

RE P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE – ARRONDISSEMENT D'ETAMPES – CANTON D'ETAMPES

MAIRIE D'ANGERVILLE

Envoyé en préfecture le 10/04/2025  
Reçu en préfecture le 10/04/2025  
Publié le 10/04/2025  
ID : 091-219100161-20250318-DCM20250206-DE



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit mars, à vingt heures, les membres du Conseil municipal, légalement convoqués, se sont réunis à la salle du Conseil Henri-Alexandre TESSIER, en mairie, en séance publique, sous la présidence de M. Johann MITTELHAUSSER, Maire.

**DATE DE CONVOCATION :** Le douze mars deux mille vingt-cinq

### ETAIENT PRÉSENTS :

Johann MITTELHAUSSER, Frédéricque SABOURIN-MICHEL, Patricia AMBROSIO TADI, Cédric CHIHANE, Christel THIROUIN, Jacques DRAPPIER, Alain LAJUGIE, Françoise BOIVIN, Pierre BONNEAU, Thierry DEMOISSON, Harry FRANCOISE, Emmanuel PARMENTIER, Nadège BRASSEUR, Bruno DUPUIS, Aurélia VATER, Audrey COTTEREAU, Elisabeth PETIT.

### ABSENTS EXCUSES :

Dominique VAURY qui a donné pouvoir à Frédéricque SABOURIN-MICHEL  
Marine PIGEAU qui a donné pouvoir à Audrey COTTEREAU  
Barbara BERTHEAU qui a donné pouvoir à Johann MITTELHAUSSER  
Abdraman CAMARA qui a donné pouvoir à Cédric CHIHANE  
Naïma SIFER  
Jérôme FAUCHEUX  
Julieta MARTINS  
Anthony LOPES  
Amandine GUIRIABOYE  
Philippe CHENAULT

Mme Frédéricque SABOURIN-MICHEL a été désignée en qualité de secrétaire de séance.

**DCM 2025-02-06**

### CREATION D'EMPLOIS PERMANENTS DANS LE CADRE D'AVANCEMENTS DE GRADE

M. le Maire indique que le cadre de l'article L313-1 du CGCT, les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité. Il appartient donc au conseil municipal de fixer l'effectif des emplois à temps complet et non complet nécessaires au fonctionnement des services, même lorsqu'il s'agit de créer des emplois pour permettre aux agents de bénéficier des avancements de grade.

A cet effet, compte tenu que certains agents de la collectivité remplissent bénéficier d'un avancement de grade, il a proposé de créer deux postes d'adjoint principal de 1<sup>ère</sup> classe à temps non complet à 31 heures et 30 heures, de catégorie C.

VU la Loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale,

VU le Décret n° 2013-593 du 5 juillet 2013 relatif aux conditions générales de recrutement et d'avancement de grade et portant dispositions statutaires diverses applicables aux fonctionnaires de la fonction publique territoriale.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU l'arrêté municipal n°2022-009 du 11/02/2022 portant sur les Lignes Directrices de Gestion de la collectivité définissant la stratégie pluriannuelle de pilotage des ressources humaines,

**CONSIDERANT** le tableau des emplois et des effectifs de la collectivité,

**Le Conseil municipal**, après en avoir délibéré, **à l'unanimité**,

**Voix pour : 21**

*Johann MITTELHAUSSER, Frédéricque SABOURIN-MICHEL, Dominique VAURY qui a donné pouvoir à Frédéricque SABOURIN-MICHEL, Patricia AMBROSIO TADI, Cédric CHIHANE, Christel THIROUIN, Jacques DRAPPIER, Alain LAJUGIE, Françoise BOIVIN, Pierre BONNEAU, Thierry DEMOISSON, Harry FRANCOISE, Emmanuel PARMENTIER, Barbara BERTHEAU qui a donné pouvoir à Johann MITTELHAUSSER, Nadège BRASSEUR, Bruno DUPUIS, Aurélia VATER, Abdraman CAMARA qui a donné pouvoir à Cédric CHIHANE, Marine PIGEAU qui a donné pouvoir à Audrey COTTEREAU, Audrey COTTEREAU, Elisabeth PETIT.*

- **DECIDE** de créer deux postes d'adjoint technique territorial principal de 1<sup>ère</sup> classe à temps non complet à 31 heures et à 30 heures, de catégorie C.
- **DIT** que les crédits correspondants sont inscrits au budget.
- **DIT** que la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Le Tribunal Administratif de Versailles peut être saisi par l'application informatique "Télerecours citoyens" accessible depuis le site internet : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Pour extrait conforme au registre des délibérations

Fait et délibéré, les jour, mois et an susdits

Angerville, le 07 avril 2025

Le Maire,



Johann MITTELHAUSSER