# Zone UH3A

*Les zones UH correspondent  aux secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL). Ces secteurs sont constitués d'éléments isolés en zone naturelle ou agricole. La zone UH3a correspond à de l'habitat.*

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2020 Altereo

# 1. Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités, mixité fonctionnelle et sociale

## 1.1. Destinations des constructions

| Destinations | Indice - référence sous-destination | Sous destinations autorisées | Sous destinations Interdites | Sous destinations autorisées sous conditions |
|---|---|---|---|---|
| Exploitation agricole ou forestière | 1 | | Exploitation agricole | Evolution des exploitations agricoles existantes |
| | 2 | | Exploitation forestière | |
| Habitation | 3 | Logement | | |
| | 4 | Hébergement | | |
| Commerce et activités de service | 5 | | Artisanat et commerce de détail associé | |
| | 6 | | Restauration | |
| | 7 | | Commerce de gros | |
| | 8 | Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | |
| | 9 | | Hébergement hôtelier et touristique | |
| | 10 | | Cinéma | |
| Equipement d'intérêt collectif | 11 | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | | |
| | 12 | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | |
| | 13 | | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | |
| | 14 | | Salle d'art et de spectacles | |
| | 15 | | Equipements sportifs | |
| | 16 | | Autres équipements recevant du public | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | 17 | | Industrie | |
| | 18 | | Entrepôt | |
| | 19 | | Bureau | |

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2020 Altereo

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 20 | | **Centre de congrès et d'exposition** | |

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

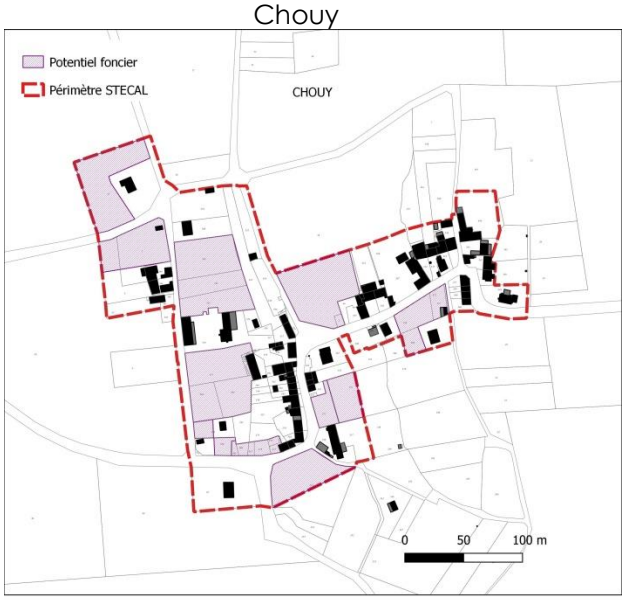
Les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV).

Dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment de commerce et d'activité de service ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire vers de l'habitat, la remise en état de la façade principale donnant sur le domaine public, devra être effectuée.

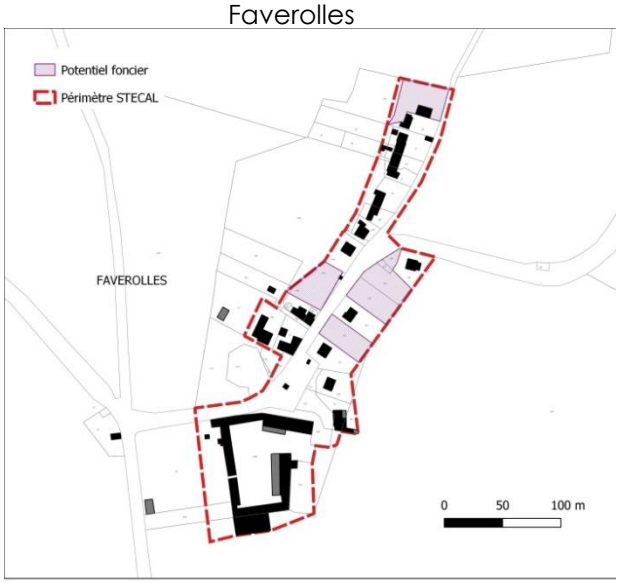
## 1.2. Occupations et utilisations du sol

Seules les parcelles identifiées au potentiel foncier (cf. plans cidessous) sont constructibles (destinées à recevoir une nouvelle construction à usage d'habitation.).

Chouy



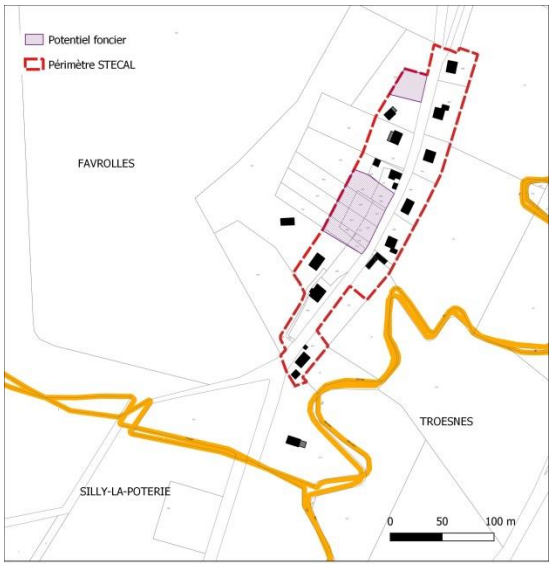

Faverolles



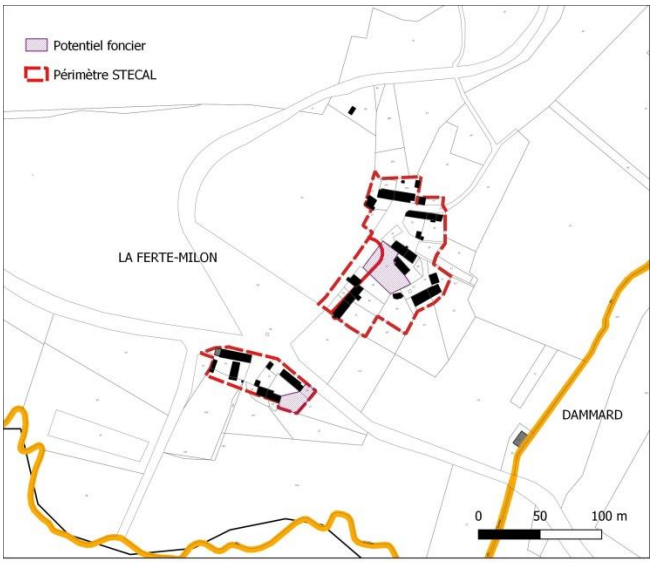

Faverolles

La Ferté-Milon

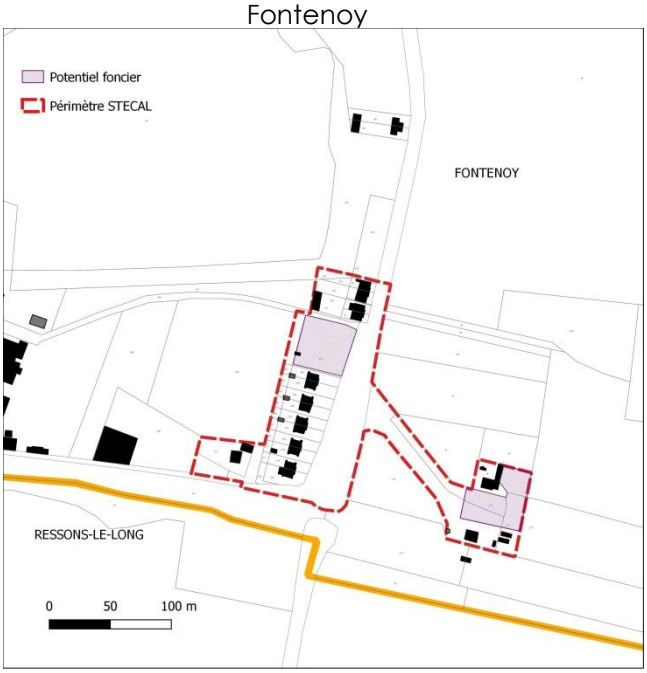

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2020 Altereo



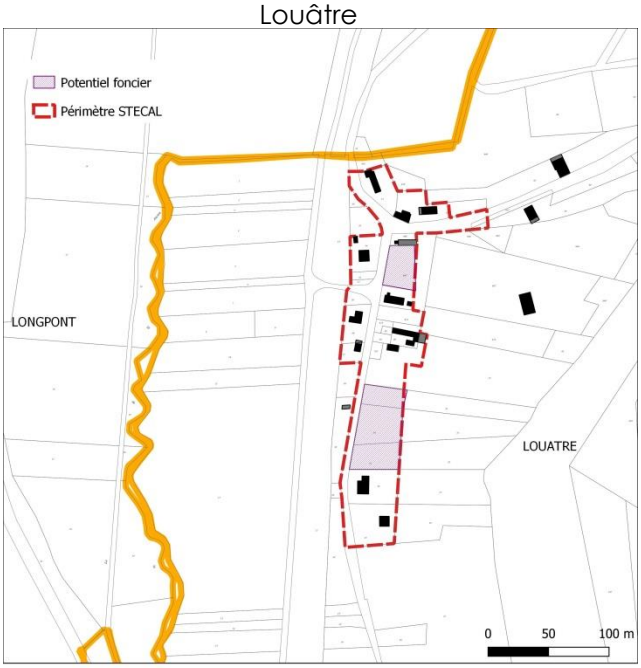

Fontenoy




Louâtre

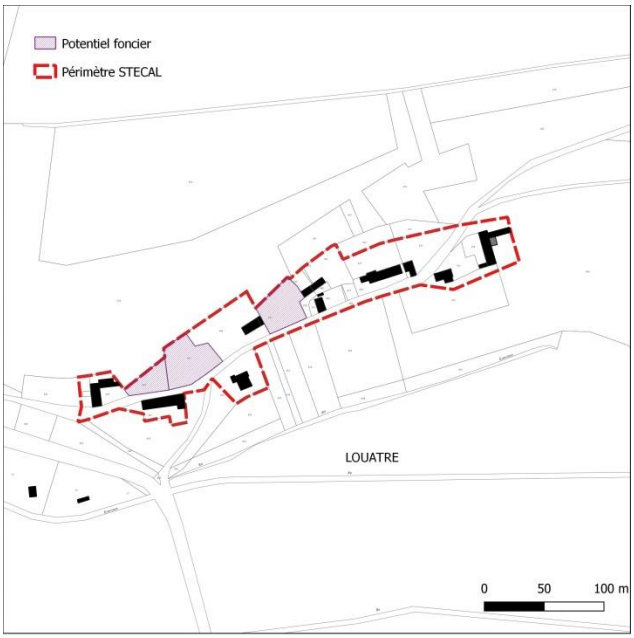


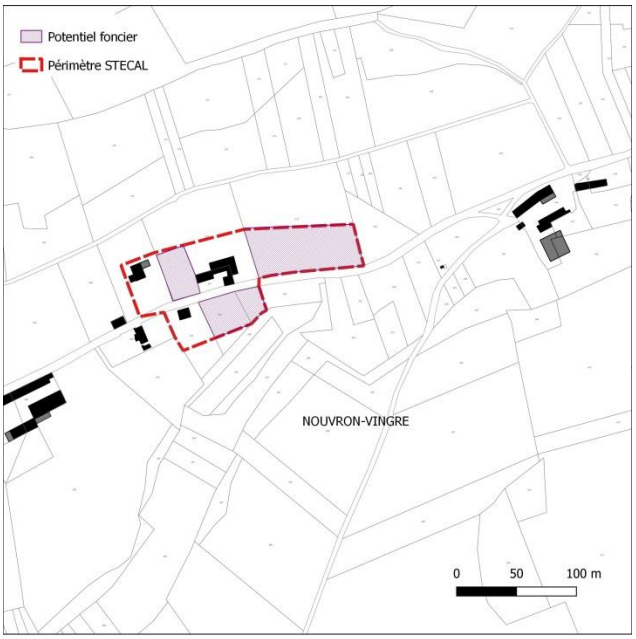

Louâtre




Nouvron-Vingré

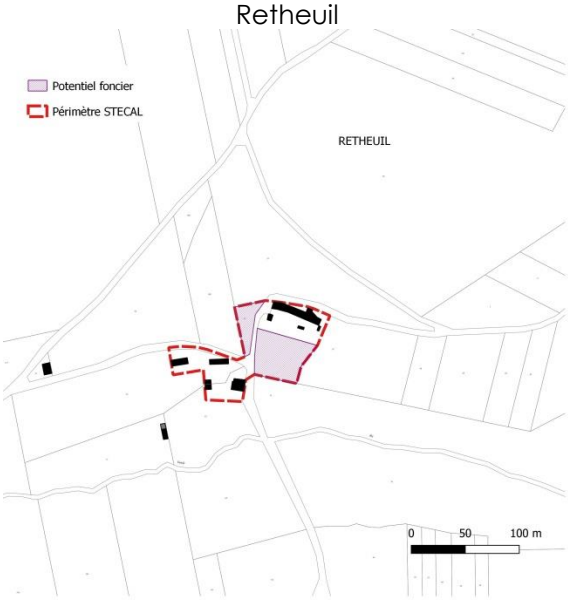

© copyright Paris 2020 Altereo



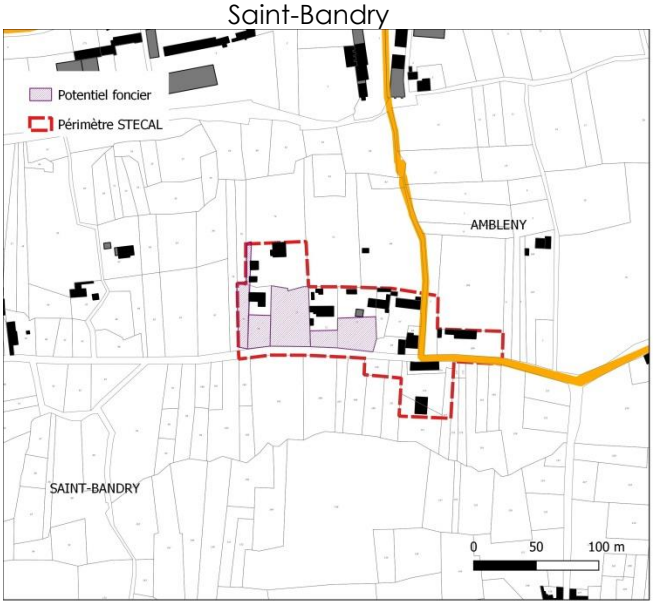




Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2020 Altereo

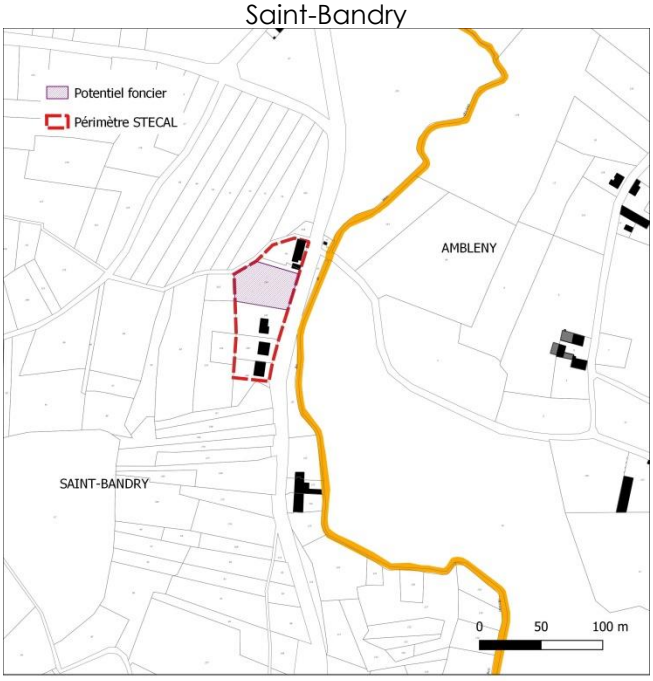
Retheuil



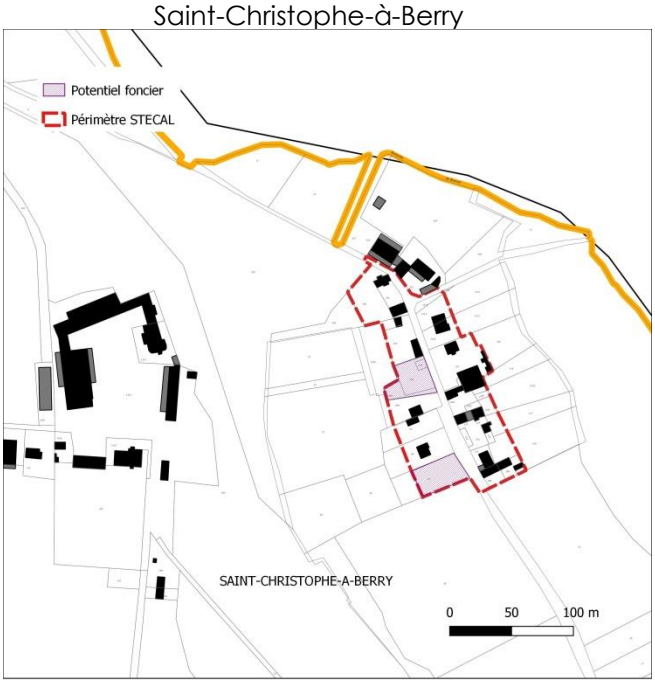

Saint-Bandry




Saint-Bandry

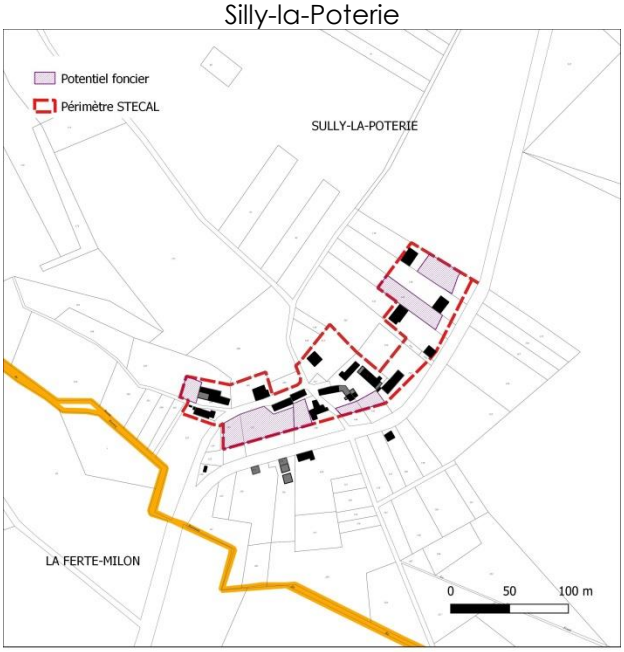



Saint-Christophe-à-Berry

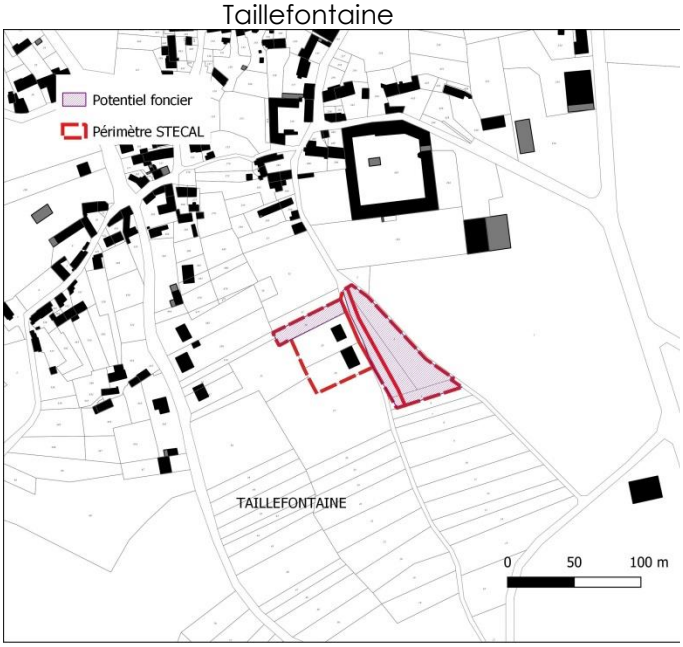



Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2020 Altereo

Silly-la-Poterie




Taillefontaine




### 1.2.1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les dépôts et décharges non liés à une activité autorisée.

L'ouverture de carrière.

Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation.

### 1.2.2. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les exhaussements et affouillements de sol, directement liés aux travaux de construction autorisés.

L'aménagement et l'extension limitée à 40m² des bâtiments existants à condition qu'ils restent compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'aient pas pour effet de dénaturer la zone (hors activités agricoles dont l'évolution n'est pas limitée).

Les constructions annexes et piscines d'une superficie inférieure à 40 m² (surface cumulée totale autorisée à partir de l'approbation du PLUi).

Les affouillements, les exhaussements de sol, les équipements, les aires de repos et les installations classées liées à la mise à 2 x 2 voies de la RN2 et à la réalisation du boulevard urbain.

La construction d'ouvrages publics ou des installations d'intérêt général sous réserve qu'ils soient jugés compatibles avec le site.

Les ouvrages et constructions nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'activité ferroviaire.

Les ouvrages et constructions nécessaires aux captages d'eau.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2020 Altereo

# 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

*Se référer au Cahier de recommandations architecturales et paysagères.*

## 2.1. Implantation et volumétrie des constructions

- **Règle générale**

Les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ne sont pas assujetties aux règles d'implantation.

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers), aux différents réseaux, voirie et stationnement, nécessaires à la production d'énergies renouvelables, ouvrages en sous-sol, aux rampes d'accès, aux terrasses de plain-pied ou aux cuves et réservoirs.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.
Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics

### 2.1.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Règle générale**

Les constructions devront respecter une implantation en limite ou en retrait d'au moins 5m de l'emprise des voies existantes, à aménager ou à créer.

- **Règles alternatives**

Une implantation en recul ou à l'alignement peut être imposée dans les cas suivants :

pour assurer une continuité harmonieuse avec la ou les constructions voisines,

pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique,

pour assurer la préservation ou la continuité de la végétation des espaces non bâtis existants sur les espaces publics ou privés voisins,

en raison d'une configuration atypique de la parcelle (parcelle traversante, en angle ou en cœur d'îlot, …),

pour la construction des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Dans une bande de 15m à partir de l'alignement, les constructions principales à usage d'habitation peuvent être édifiées en limite séparative de propriété.

Au-delà de la bande de 15m comptée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite de propriété :


Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2020 Altereo

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée sur la limite séparative commune.

Lorsque la parcelle voisine supporte une construction éloignée en tous points d'au moins 3m de celle à édifier.

Lorsque la parcelle voisine ne supporte aucune construction.

Lorsqu'une construction ne joint pas une limite séparative de propriété, la distance au bâtiment à édifier à la limite séparative sera au moins égale à 3m.

- **Règles alternatives**

Des implantations différentes de celles prévues par la règle générale peuvent être imposées dans les cas suivants :

Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escalier), aux différents réseaux, voirie et stationnement ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables

Pour la préservation ou la restauration d'un élément architectural ou paysager protégé et repéré au document graphique.

### 2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les cas, l'implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairement.

### 2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30% de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Pour l'existant, les démolitions suivies de reconstruction de même emprise sont autorisées.

### 2.1.5. Hauteur des constructions

- **Règle générale**

La hauteur maximale des constructions neuves et principales est fixée à 7m à l'égout du toit.

- **Règles alternatives**

Des dispositions autres que celles prévues par la règle ci-dessus peuvent être imposées :

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics dans la limite de 3m supplémentaires ;

Afin d'assurer une bonne intégration urbaine et paysagère du projet :

- Lorsque le projet s'insère entre deux constructions existantes, avec une hauteur correspondant à la hauteur moyenne des deux constructions existantes,
- Lorsqu'il s'adosse à une construction existante qui dépasse la hauteur maximum autorisée à la règle générale, le projet peut atteindre la hauteur de la construction à laquelle il s'adosse. Cette possibilité est limitée à un linéaire de 10m puis au-delà de ce linéaire, la hauteur maximum est celle indiquée en règle générale.

Dans le cas d'une implantation sur un terrain en pente, la hauteur des constructions sera calculée à partir du niveau du terrain naturel de la voie existante ou nouvellement créée en bordure de parcelle.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2020 Altereo

Les souches de cheminées et autres ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseurs, antennes, antennes relais, paratonnerres, dispositifs de ventilation...) ne sont pas compris dans la hauteur totale calculée des bâtiments

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1. Insertion des constructions dans leur environnement

Les volumes (et éléments de décoration, modénature, huisserie…) doivent être simples, s'accorder avec les constructions environnantes et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens de manière à conserver le caractère des lieux avoisinants.

L'implantation de la construction doit être adaptée au terrain naturel, étudiée en fonction de la pente du terrain.

Sont interdits :

- les terrassements qui dégradent fortement le modelé naturel du site,

- les apports artificiels de terre à moins de 2 m des limites séparatives d'un terrain situé en contre-bas.

### 2.2.2. Caractéristiques architecturales de façades et des toitures

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Toutes les façades, dont les pignons, gaines et conduits exhaussés, et les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Les anciennes devantures commerciales avec un intérêt patrimonial doivent être conservées. Les ferronneries doivent être de tonalité foncée, proche du noir afin de renvoyer à la nature du matériau qu'il s'agisse de fonte ou d'acier ou tout autre métal.

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute construction présentant une architecture innovante et ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

**Volume**

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Des adaptations à l'ensemble des règles ci-dessous peuvent être autorisées pour tenir compte de l'environnement bâti du projet.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.

**Toiture**

Sont autorisées :


Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2020 Altereo

Les toitures à deux pentes, qui respecteront une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral.

Les toitures à quatre pentes dans le cas des constructions importantes ayant au moins 8m de faîtage ou en cas d'extension de bâtiments présentant d'origine des toitures à 4 pentes.

Les toitures à la mansarde, de formes et de proportions traditionnelles.

Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, pouvant comporter une faible pente nécessaire à la captation des eaux de pluie.

Un même projet peut mélanger les 4 types de toitures autorisées.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes.

Les châssis de toits sont autorisés à condition, sauf impossibilité technique, d'être axés sur les ouvertures en façades.

Le matériau de couverture devra être en harmonie (dimensions, couleurs) avec les matériaux traditionnellement utilisés dans l'architecture locale.

**Murs**

La teinte des enduits et autres revêtements muraux devra rappeler la couleur des enduits anciens réalisés avec des sables locaux.

Les enduits seront teints dans la masse. D'autre teintes ou couleurs, dûment justifiées par le projet architectural pourront être autorisées par les services compétents.

**Ouvertures**

Le bois et l'aluminium seront préférés au PVC.

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (proportions rapport H/l, nombre de carreaux et petits bois...)

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que l'étage supérieur.

Les citernes à gaz liquéfié ou mazout, dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux peu visibles de la voie publique ou masqués par un rideau de verdure.

### 2.2.3. Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être conçues de façon à ménager l'intimité au sein des parcelles tout en maintenant le caractère ouvert des espaces et en permettant le passage de la faune.

Les clôtures traditionnelles existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation.

Des murs pleins d'une hauteur comprise entre 1.80m et 2.40m en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit sont autorisés partout, sauf sur rue et en bordure d'espaces publics. Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sur rue, les clôtures pourront être constituées soit :

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2020 Altereo

- d'un mur plein de 1.20m de hauteur maximum (en matériaux traditionnels ou en matériaux revêtus d'un enduit) ;
- d'un muret de 0.2m à 0.6m de hauteur surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2m ;
- d'un grillage et/ou d'une haie, l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2m.

Leur aspect sera choisi en fonction du contexte environnant.

Dans le cas de terrains voisins mais de niveaux différents, la hauteur du mur sera mesurée au droit du plus haut des deux terrains.

Sont interdites :

- les clôtures en murs modulaires ;

- les clôtures composées matériaux hétéroclites ;

- les clôtures végétales composées d'une seule espèce, ou majoritairement d'espèces persistantes.

- Les clôtures en grillage rigide sauf si elles sont doublées d'une haie végétale.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

### 2.3.1. Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeu et de loisirs

Toute opération d'aménagement à destination principale d'habitation doit comporter des aménagements verts plantés, notamment d'accompagnement de la voirie, destinés notamment à améliorer le cadre de vie des habitants et à offrir à ceux-ci des lieux communs de rencontre, de promenade ou de jeux. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un aménagement paysager soigné, comprenant notamment des végétaux d'essence locale et privilégiant la perméabilité des sols et la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

### 2.3.2. Surfaces végétalisées ou perméables

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

Afin d'éviter les plantes invasives, les espaces de pleine terre doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre :

Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettent la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ;

Les espaces situés au-dessus des canalisations et des bassins de rétention.

Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 60% de la surface totale du terrain, sauf dans le cas d'affectations du rez-de-chaussée de la construction à une activité commerciale, de services ou artisanale, ou aux places de stationnement nécessaires à l'opération.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2020 Altereo

# 3. Equipements et réseaux

## 3.1. Stationnement

### 3.1.1. Stationnement des véhicules motorisés

- **Localisation des places**

Les places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques et peuvent être situées sur l'assiette foncière de l'opération ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, un report des places de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier est autorisé.

- **Nombre de places de stationnement**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

Entre 0 et 70m² de surface de plancher, il est exigé au moins une place de stationnement par logement

Au-delà de 70m² de surface de plancher : 2 places de stationnement minimum par logement

Pour les opérations de plus de deux logements, comportant des voies nouvelles, des places de stationnement visiteurs seront créées, leur nombre de pouvant jamais être inférieur à une place pour deux logements.

Pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200m² de la surface de plancher, si la densité des bureaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m².

Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher dès que la surface de vente est supérieure ou égale à 100m².

Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de la surface de plancher, si la densité des locaux artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi pour 25 m². A ces espaces à aménager pour les véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, une place de stationnement pour 25 m² de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit suite à étude approuvée par la collectivité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés) peut éventuellement être réduit par mutualisation en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions et destinations.

La modification ou l'extension de bâtiments existants aboutissant à la création de nouveaux logements ne peut être autorisée qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces bâtiments ne disposeraient pas

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2020 Altereo

du nombre de place exigée, les places de stationnement imposées, nécessaires pour l'ensemble des logements, après rénovation ou extension.

- **Aspect des espaces de stationnement**

Les espaces de stationnement doivent être paysagés ou arborés. Les aménagements permettront l'infiltration des eaux pluviales.

En outre, lorsque leur surface excède 2000m², les parkings seront divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les arbres existants et conservés peuvent être comptabilisés dans le nombre d'arbres à planter à condition qu'ils soient situés sur l'aire de stationnement.

### 3.1.2. Le stationnement des véhicules non motorisés

Toute construction recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des cycles.

## 3.2. Desserte par les voies publiques et privées

- **Accès**

Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie

Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire.

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- de la topographie, de la morphologie et de l'aménagement des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- de la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- du type de trafic généré par l'opération (fréquence journalières, nombre de véhicules accédant au terrain, type de véhicules concernés) ;
- des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présentent la moindre gêne pour la circulation générale et permettent un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

Pour les terrains possédant déjà un accès sur la voie publique, toute création d'un nouvel accès qui obligerait la commune à reconfigurer l'espace public pourra être refusée.

- **Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie sans que la largeur d'emprise ne soit inférieure à 5 m (largeur hors-tout incluant tous les aménagements : bordures, trottoirs...). Cette règle de largeur de voie ne concerne que les nouvelles voies.

Les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Les prescriptions d'aménagement seront fonction de la localisation et du nombre de logements desservis.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2020 Altereo

## 3.3. Desserte par les réseaux

Tout projet de division d'une parcelle actuellement desservie par les réseaux ne peut avoir pour effet de créer un ou plusieurs terrain(s) constructible(s) non équipé(s).

### 3.3.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques (dimensions, capacité et débit) suffisantes.

### 3.3.2. Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services comptants en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Zones d'assainissement collectif**

Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. La pose d'un clapet anti-retour est obligatoire.

Les eaux industrielles devront subir un traitement obligatoire avant le branchement.

- **Zones d'assainissement non collectif**

Les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du sol, du sous-sol et de l'environnement du terrain.

### 3.3.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des nouvelles constructions seront récupérées pour l'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction ou réutilisé pour un usage conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'une impossibilité d'infiltration sur le terrain d'assiette, le raccordement à l'égout d'un éventuel trop plein pourra être autorisé par les services compétents.

### 3.3.4. Electricité, téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

### 3.3.5. Déploiement de la fibre optique

Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

Lorsqu'un ou plusieurs réseaux de communication électronique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit pouvoir y être raccordée.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2020 Altereo

Afin de permettre le raccordement des nouvelles constructions, des fourreaux doivent être mis en attente en limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

## 3.4. Energie et performances énergétiques

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique est autorisée. Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées.

- **Capteurs solaires**

Pour toutes les constructions, les panneaux de toiture doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison et sans surépaisseur.

Ce document est la propriété d'Altereo et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2020 Altereo