

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Pièce n°5 - Règlement



Révision du PLU  
Document arrêté le :

Document approuvé le :



**SOMMAIRE**

I.	REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES .....	2
II.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	29
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</i>	<i>30</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</i>	<i>42</i>
	<i>CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....</i>	<i>53</i>
	<i>CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....</i>	<i>61</i>
	<i>CHAPITRE 5 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....</i>	<i>68</i>
III.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	75
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA .....</i>	<i>76</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....</i>	<i>85</i>
IV.	REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER .....	86
	<i>CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</i>	<i>87</i>
	<i>CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</i>	<i>95</i>
	<i>ANNEXES .....</i>	<i>103</i>

# **TITRE 1**

## **I. REGLES ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles R.151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Férolles-Attilly.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

### **1) Le règlement national d'urbanisme**

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme dites Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants qui restent applicables et dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

### **Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements**

**Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme (C. urb) :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

**Article R. 111-4 C. urb :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

**Article R. 111-20 C. urb :** « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »

### **Densité et reconstruction des constructions**

**Article R. 111-21 C. urb :** « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

**Article R. 111-22 C. urb :** « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas

échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

### **Performances environnementales et énergétiques**

**Article R. 111-23 C. urb :** « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils. »

**Article R. 111-24 C. urb :** « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

### **Réalisation d'aires de stationnement**

**Article R. 111-25 C. urb :** « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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 de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

### **Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique**

**Article R. 111-26 C. urb :** « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

**Article R. 111-27 C. urb :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### **Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes**

**Article R. 111-31 C. urb :** « Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

**Article R. 111-32 C. urb :** « Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

**Article R. 111-33 C. urb :** « Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits et ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ainsi que dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou, lorsqu'elles subsistent, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et dans les zones de protection mentionnées à l'article L. 642-9 du code du patrimoine, établies sur le fondement des articles 17 à 20 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique. »

**Article R. 111-34 C. urb :** « La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

**Article R. 111-35 C. urb :** « Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

**Article R. 111-36 C. urb :** « Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

**Article R. 111-37 C. urb :** « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

**Article R. 111-38 C. urb :** « Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

**Article R. 111-39 C. urb :** « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

**Article R. 111-40 C. urb :** « En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
- 2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
- 3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

**Article R. 111-41 C. urb :** « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

**Article R. 111-42 C. urb :** « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »



**Article R. 111-43 C. urb :** « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42. Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

**Article R. 111-44 C. urb :** « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans. Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;  
2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;  
3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

**Article R. 111-45 C. urb :** « Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. »

**Article R. 111-46 C. urb :** « Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

**Article R. 111-47 C. urb :** « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

**Article R. 111-48 C. urb :** « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :  
1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;  
2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »

**Article R. 111-49 C. urb :** « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé. Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

**Article R. 111-50 C. urb :** « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

### **Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**

**Article R. 111-51 C. urb :** « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

### **2) Servitudes d'utilité publique**

S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol**, créées en application de législations particulières.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme, soit s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication. ».

En conséquence et conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat font l'objet d'une annexe au présent PLU.

### **3) Autorisations d'urbanisme**

**Article L. 421-6 C. urb :** « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

**Article L. 421-7 C. urb :** « Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies. »

### **4) Lotissements**

**Article L. 442-9 C. urb :** « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.»

**Article L. 442-11 C. urb** : «Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.»

#### **5) Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles**

**Article L. 111-3 du code rural** : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement [...]

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. (...) ».

## **6) Secteurs archéologiques**

En application de l'article R. 523-1 du code du patrimoine, 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 et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du code du patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

## **7) Autres règles**

**Article L111-19 C. urb :** Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

**Article L111-20 C. urb :** Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

**Article L111-21 C. urb :** Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

**Article L151-31 C. urb :** Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

**Article L151-33 C. urb :** Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

**Article L111-11 C. urb :** Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

### **ARTICLE 3 – PORTEE DES ILLUSTRATIONS FIGURANT AUX TITRES 2, 3 ET 4**

Les illustrations figurant aux titres 2, 3 et 4 du présent règlement ont un caractère pédagogique et par conséquent ne sont pas opposables aux tiers.

### **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U), en zones à urbaniser (dites zones AU) et en zone à protéger (dite zone N pour naturelle et zone A pour agricole). En outre, sur les documents graphiques figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (R.151.48 et R.151-50 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.113-1 du C.U).

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones : UA, UB, UC et UD

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones : AUa, AUX et 2AU

3) Les zones à protéger auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont la zone agricole A et la zone naturelle N.

- La zone agricole (A) regroupe les terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend les secteurs Aa et Azh, délimité en vue de la protection des zones humides avérées par la DRIEE (classe A) ou le SAGE DE L'YERRES.
- La zone naturelle et forestière (N) regroupe les terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone comprend les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Nzh.

Le secteur Nzh a été délimité en vue de la protection des zones humides avérées par la DRIEE (classe A) ou le SAGE DE L'YERRES.

## **ARTICLE 5 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent notamment :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- des espaces boisés classés existants ou à créer (régis par les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- des éléments paysagers et patrimoniaux identifiés conformément aux articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, soumis aux règles énoncées à l'Article 6 « Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel ».
- des secteurs soumis au respect d'OAP.

## **ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes d'urbanisme 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. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

## **ARTICLE 7 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL**

### **Protection du cadre bâti**

Les éléments bâtis et murs repérés par une trame spécifique au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme) sur le plan de zonage, sont soumis aux prescriptions définies aux articles 5 du présent règlement et aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition totale d'un bâtiment repéré est interdite et en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

**Protection du cadre naturel**

Les éléments constitutifs du cadre naturel repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage se répartissent de la manière suivante :

- les espaces boisés classés ;
- les lisières protégées ;
- les mares et les cours d'eau ;
- les espaces d'intérêt paysager
- les alignements d'arbres et les arbres isolés remarquables

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces figurent dans le tableau suivant :

<b>Catégories</b>	<b>Prescriptions</b>
Espaces Boisés Classés (EBC) – article L. 113-1 du C. urb	Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le 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 aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.
Lisières des boisements de plus de 100 ha protégées au titre du schéma directeur de la Région Ile de France	Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.
Espaces d'intérêt paysager, mares ou plans d'eau à préserver, alignements d'arbres et arbres isolés remarquables - article L. 151-23 et R. 151-43 du C. urb	Ces éléments seront préservés dans la mesure du possible. Le cas échéant, leur suppression doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

**Protection des vues remarquables**

Des vues remarquables sont protégées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont reportées sur le plan de zonage.

Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives remarquables matérialisées sur les documents graphiques par des cônes de vue.

**Cheminements, sentes et liaisons douces**

Les chemins et liaisons douces protégés au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme sont reportés sur les plans de zonage. Ces éléments ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté au déplacement doux, et ce, en accord avec la commune.

**ARTICLE 8 - LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 10 ans après la survenance de la destruction ou de la démolition s'il a été régulièrement édifié.

**ARTICLE 9 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE**

Dans le cas d'un 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 en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

#### **ARTICLE 10 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR**

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement. Le dispositif d'isolation ne pourra toutefois excéder une épaisseur de 30 centimètres.

#### **ARTICLE 11 – ESSENCES VEGETALES**

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter. Sont recommandées les essences locales, dont la liste est présentée en annexe du présent règlement (source Seine et Marne Environnement).

#### **ARTICLE 12 – EDIFICATION DES CLOTURES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

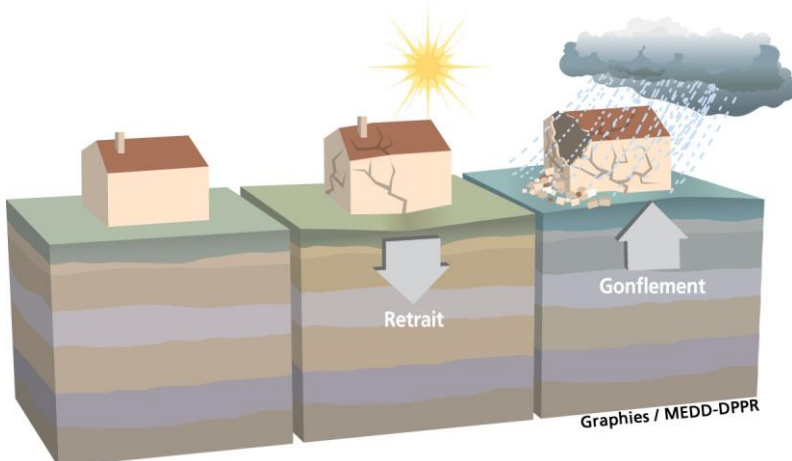
#### **ARTICLE 13 – PERMIS DE DEMOLIR**

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 14 – RAVALEMENT**

Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable dans les conditions énoncées par l'article L. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 15 - RISQUE NATUREL – RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS**



Source : <http://www.nord.gouv.fr>

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait- gonflement des sols argileux. Les secteurs concernés sont localisés dans le diagnostic et en annexe du présent PLU. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs (voir document en annexe du PLU).



**ARTICLE 16 - RISQUE NATUREL – INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPE**

La commune est concernée par un risque d'inondation par remontées de nappe (présence de nappe à faible profondeur). A ce titre, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les constructions (absence de pièce de vie en sous-sol,...).

**ARTICLE 17 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Ces destinations et sous-destinations des constructions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Destinations	Sous-destinations	Définition
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Hébergement</li> </ul>	<p>Le logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ainsi que les chambres d'hôtes au sens du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes et les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du code général des impôts. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.</p> <p>L'hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, EHPAD, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>
Commerce et activité de service	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Cinéma</li> </ul>	<p>L'artisanat et commerce de détail recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directs à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p> <p>L'artisanat et commerce de détail recouvre ainsi tous les commerces de détail (épiceries, supermarchés...) et inclut l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries...) ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure...).</p> <p>La restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale (ne comprend pas la restauration collective).</p> <p>Le commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (vente entre professionnels).</p> <p>Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvrent les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle (professionnels ou particuliers) pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et</p>

		<p>accessoirement la présentation de biens. Par exemple : professions libérales, assurances, banques, agences immobilières, location de véhicules, de matériel, les « showrooms »...</p> <p>L'hébergement hôtelier et touristique recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Il s'applique ainsi à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du code général des impôts parmi lesquelles les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances...</p> <p>Le cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissements de spectacles cinématographiques mentionnée au code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. Le cinéma s'applique ainsi à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Bureau</li> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>	<p>L'industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>L'entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.</p> <p>Le bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination recouvre ainsi les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.</p> <p>Les centres de congrès et d'exposition recouvrent les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant, les parcs d'attraction.</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Locaux techniques et industriels des</li> </ul>	<p>Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvrent les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-</p>

	<p>administrations publiques et assimilés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Equipements sportifs</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> </ul>	<p>destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (stations d'épuration,...), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p>Les salles d'art et de spectacles recouvrent les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>Les équipements sportifs recouvrent les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p>Les autres équipements recevant du public recouvrent les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole</li> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>	<p>L'exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p>L'exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.</p>

## ARTICLE 18 - LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

### ACCES

L'accès particulier est la partie de terrain situé à la limite de la voie et ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements).

### ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

### **AFFOUILLEMENT DE SOL**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

### **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

### **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 sur la même unité foncière que la construction principale. 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.

Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle...

### **ATTIQUE**

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche. Les façades de ce niveau sont en retrait par rapport aux façades des étages inférieurs.

### **BATIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

### **CAMPING CARAVANING**

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

### **CARRIÈRE**

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

### **CLÔTURE**

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

### **CONSTRUCTION**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent

dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

### **CONSTRUCTION EXISTANTE**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

### **CONTIGU**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, escalier ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

### **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### **DISTANCE**

Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

### **ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE**

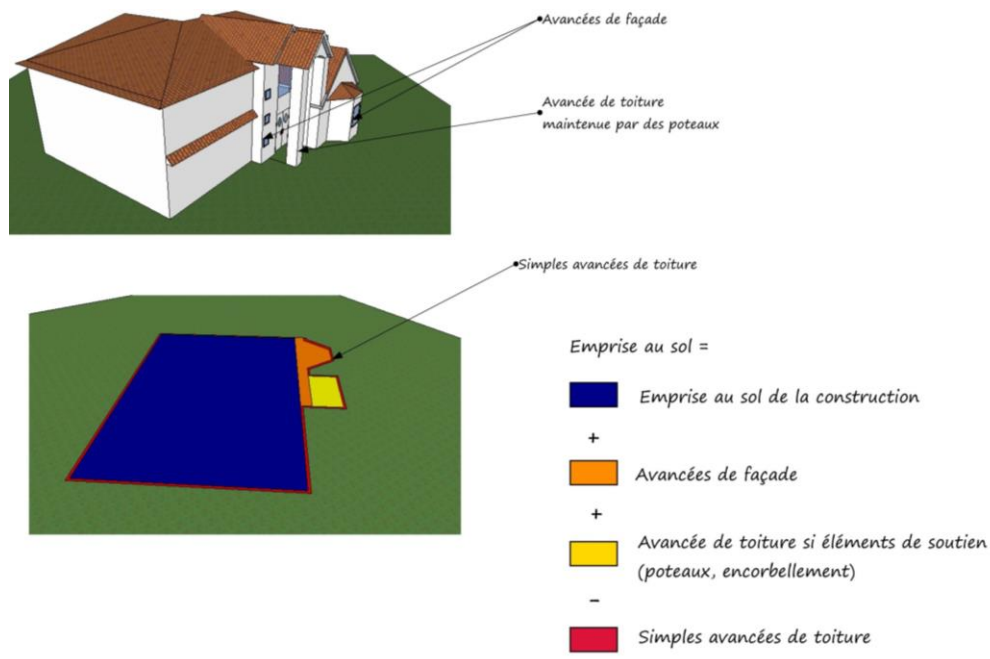
Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.

### **EMPLACEMENT RESERVE**

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école,....) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

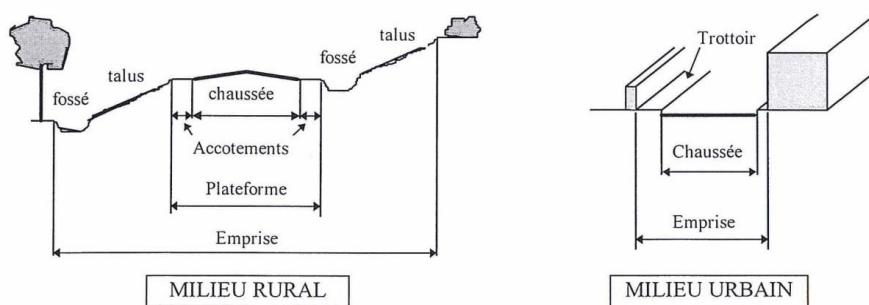
## EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



## EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).



## EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, les tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

## ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

## EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

## **EXTENSION**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

En outre, pour l'application du présent règlement, est considérée comme extension un agrandissement dont la surface ne dépasse pas la surface de plancher initiale de la construction qui est étendue.

## **FACADE**

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.

## **FAITAGE**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

## **GABARIT**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## **HABITAT COLLECTIF**

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

## **HABITAT INDIVIDUEL**

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

## **HAUTEUR TOTALE**

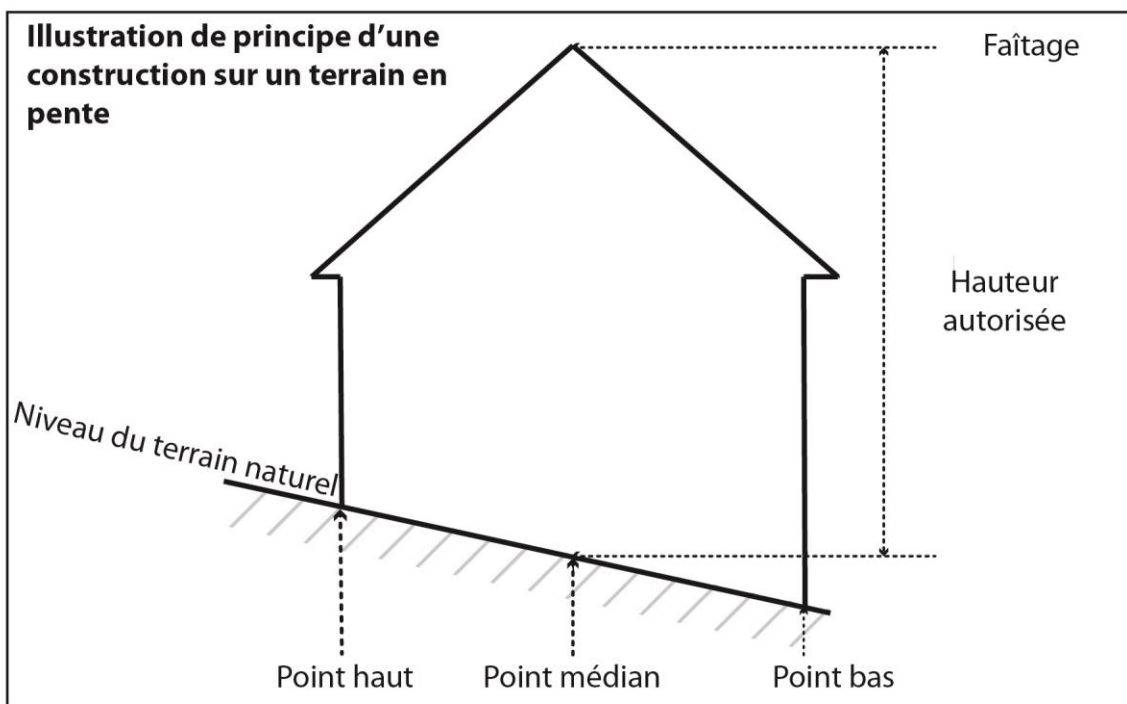
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage 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.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au-dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement ;
- soit du terrain naturel, s'il y a retrait par rapport à l'alignement, avant travaux d'affouillement et/ou d'exhaussement.

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée au point médian.



### INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

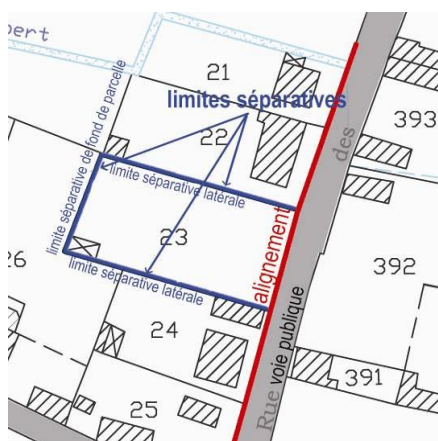
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

### LAMBREQUIN

Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

### LIMITES SEPARATIVES

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.





Exemples : les limites latérales figurent en gras.

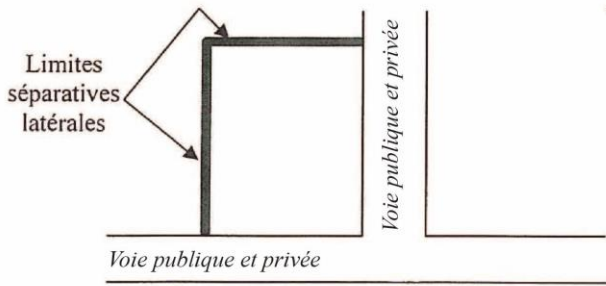


Fig 1

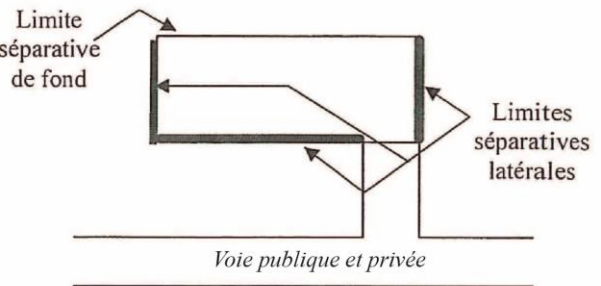


Fig 2

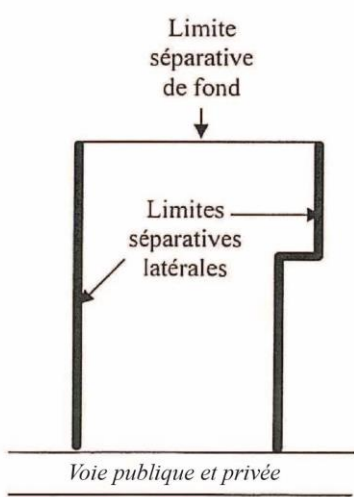


Fig 3

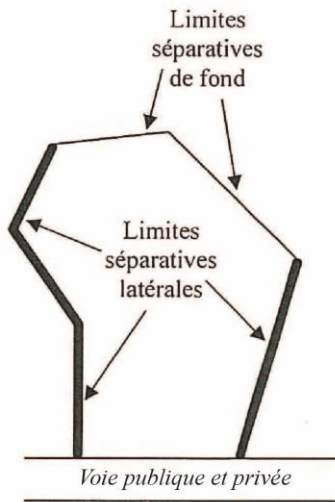


Fig 4

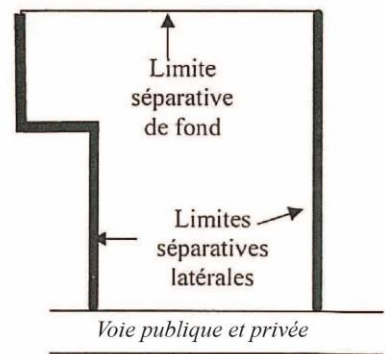


Fig 5

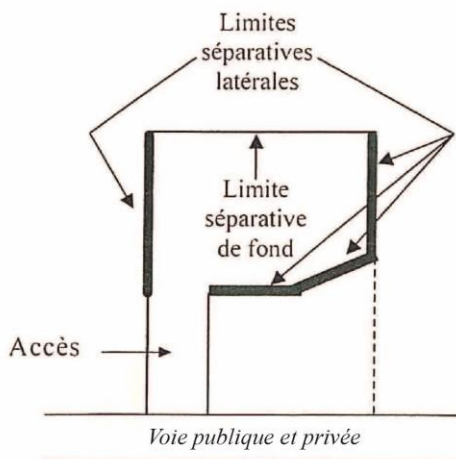


Fig 6

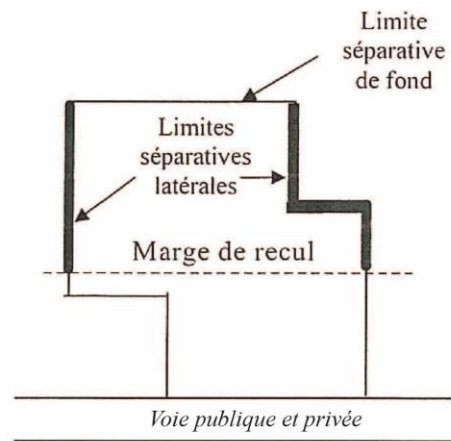


Fig 7

## **LOGEMENT**

Un logement (définition de l'INSEE) est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ;
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

## **LOTISSEMENT**

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

## **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. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

## **MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR**

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,...) de le lui acheter dans un délai d'un an.

## **OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

## **OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES**

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **OUVERTURES**

L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder. La notion d'ouverture créant des vues telle que prise en compte dans le règlement comprend les éléments suivants :

- les fenêtres
- les portes fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit.

Sont considérés comme ouverture ne créant pas de vues pour l'application du règlement, les éléments suivants :

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit).
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide) dans la limite de 1,50 m<sup>2</sup>
- Les pavés de verre
- Les ouvertures sur cage d'escalier

### **OUVRAGES EN SAILLIE**

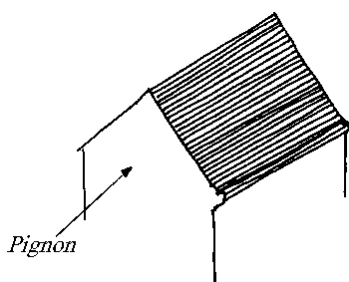
Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

### **PARCELLE**

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

### **PIGNON et MUR PIGNON**

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.



### **PLANCHER**

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

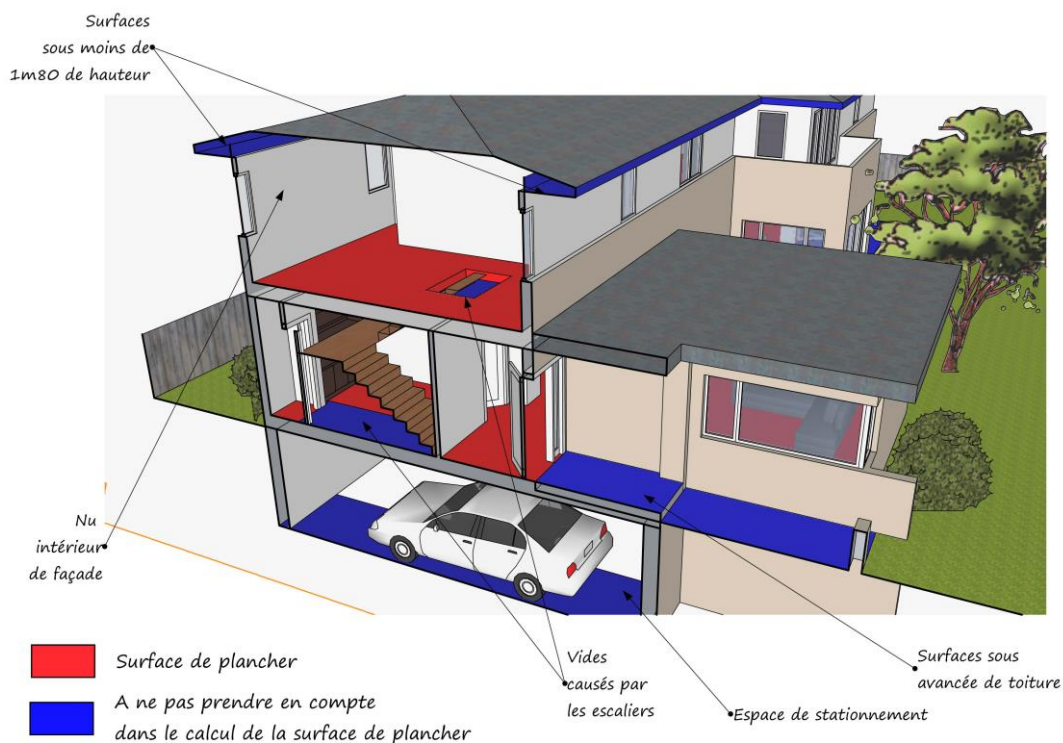
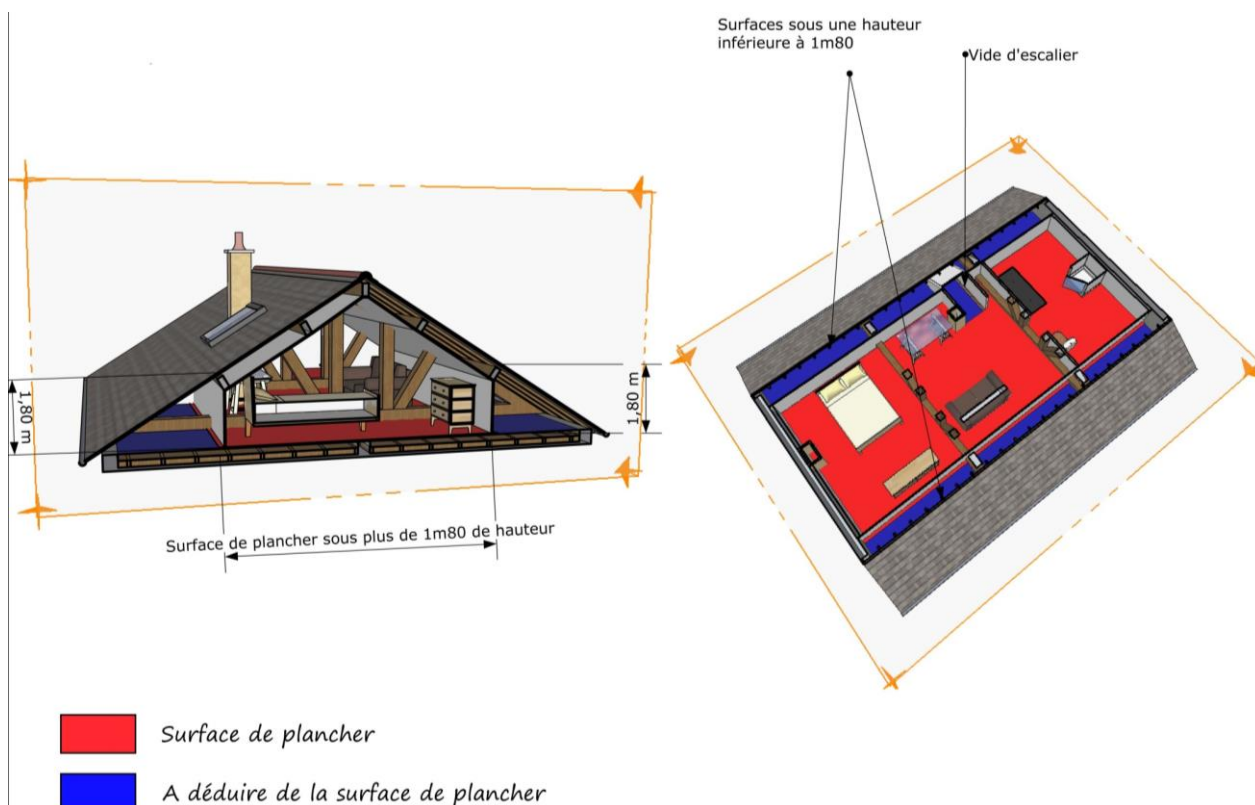
### **SECTEUR**

Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

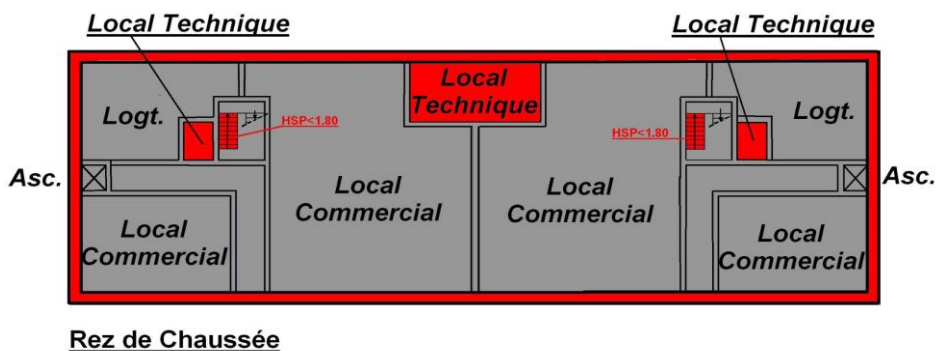
### **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

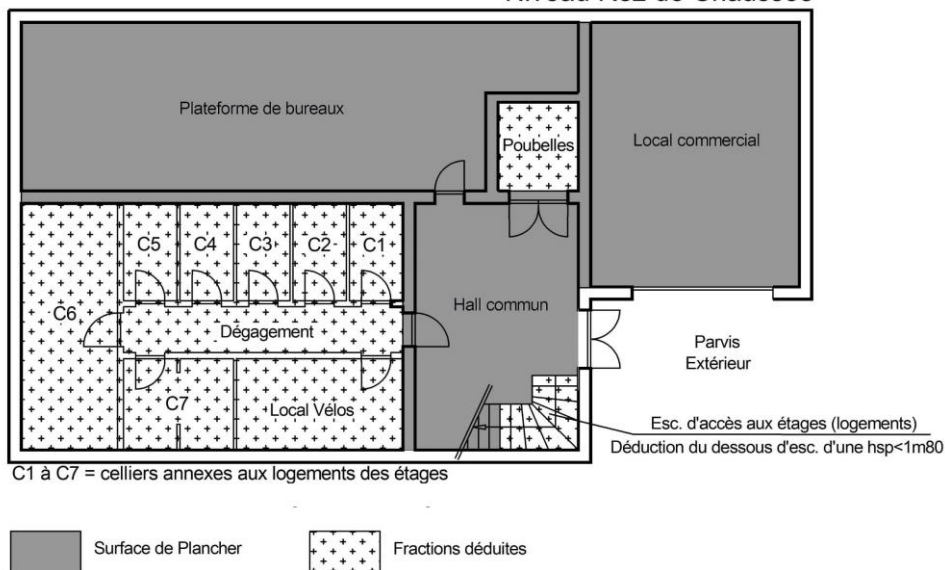


- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;



- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

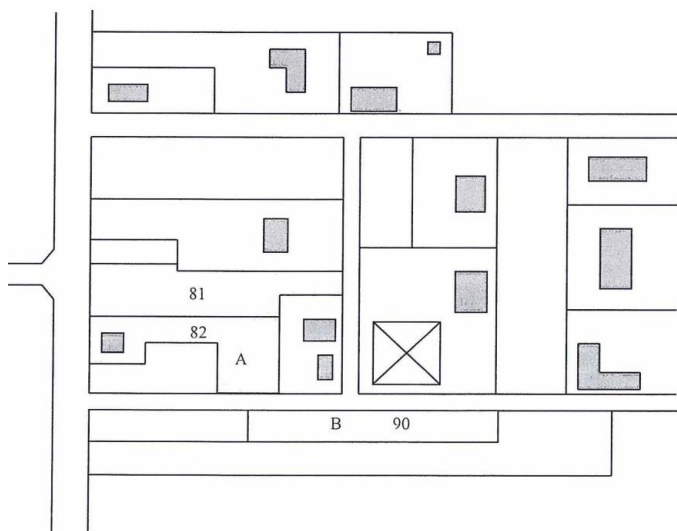
Immeuble mixte activité/habitation collective  
Niveau Rez de Chaussée



- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.  
 Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.  
 Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

#### **TERRAIN NATUREL**

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

#### **TOITURE TERRASSE**

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment.

#### **UNITE FONCIERE**

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

#### **VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

La voie ouverte au public 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. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé).

#### **VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS**

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

#### **VOIE EN IMPASSE**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

#### **ZONE**

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

#### **ZONE NON AEDIFICANDI**

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

## TITRE 2

### II. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- Chapitre 1 – UA : zone urbaine correspondant aux parties anciennes du village
- Chapitre 2 - UB : zone urbaine correspondant à l'extension des parties anciennes du village et des hameaux
- Chapitre 3 – UC : zone urbaine englobant les copropriétés du Clos Prieur (secteur UCa) et du clos de la vigne (secteur UCb).
- Chapitre4 – UD : zone urbaine à dominante d'équipements

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

## CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UA-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière
- Les constructions à destination d'exploitation agricole à l'exception de celles citées à l'article 2
- Les constructions à destination industrielle
  
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre

#### ARTICLE UA-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Dans toute la zone :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

Dans la zone UA hors secteur UAa

- Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées sous réserve de leur intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain.
  
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, de bureaux et d'entrepôt sont autorisées à condition que :
  - Elles ne portent pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité
  - elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
  - que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone

De plus les constructions destinées à la fonction d'entrepôt doivent être liées à une activité autorisée dans la zone et située sur la même unité foncière.



**Dans le secteur UAa :**

L'aménagement dans les volumes existants des constructions :

- pour un usage agricole,
- pour un usage d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation,
- pour un usage d'hébergement hôtelier, de commerce, artisanal et de bureau,
- pour un usage d'entrepôt à condition qu'il soit lié à une activité située sur la même unité foncière,

Et ce à condition que ledit aménagement :

- ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,
- n'apporte pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
- que, par sa taille ou son organisation, il ne soit pas incompatible avec le caractère de la zone.

**Protections, risques, nuisances**

- Des éléments et ensembles à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La zone UA est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SAGE DE L'YERRES. Toute opération entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1000 m<sup>2</sup> est interdite par le règlement du SAGE de l'Yerres sauf cas particulier (Projet déclaré d'utilité publique ou présentant des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique ou projet déclaré d'intérêt général....) et celui-ci encadre la création des réseaux de drainage. **Avant tout aménagement le pétitionnaire doit vérifier le caractère humide ou non de cette zone. De plus, les projets d'aménagement sont en effet susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau et en se référant aux prescriptions du SAGE de l'Yerres.**

**Aucune construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 5 mètres des rives d'un cours d'eau sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.**

- Une partie de la zone est concernée par la servitude relative à la canalisation de transport de gaz. Il convient en la matière de se conformer aux prescriptions de la pièce n°8 du PLU.

**ARTICLE UA-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Il n'est pas fixé de règle.

**SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****ARTICLE UA 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- L'aménagement ou le changement de destination d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol initiale
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m, qui ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

### **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions nouvelles qui présentent des toitures à deux versants compris entre 35° et 45°, est fixée à 7 mètres maximum à l'égout du toit et à 10 mètres maximum au faîtage.

La hauteur des constructions nouvelles d'architecture contemporaine qui présentent d'autres formes de toitures (citrée, terrasses, faibles pentes...) est fixée à 7 mètres maximum jusqu'au point le plus élevé du bâtiment.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

La hauteur de toute installation ne peut excéder 10 m.

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

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Cas général :**

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues ou remplacées par des constructions implantées à l'alignement.
- Les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction implantée à l'alignement sur l'unité foncière et à condition que la clôture implantée à l'alignement soit constituée :
  - soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
  - soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

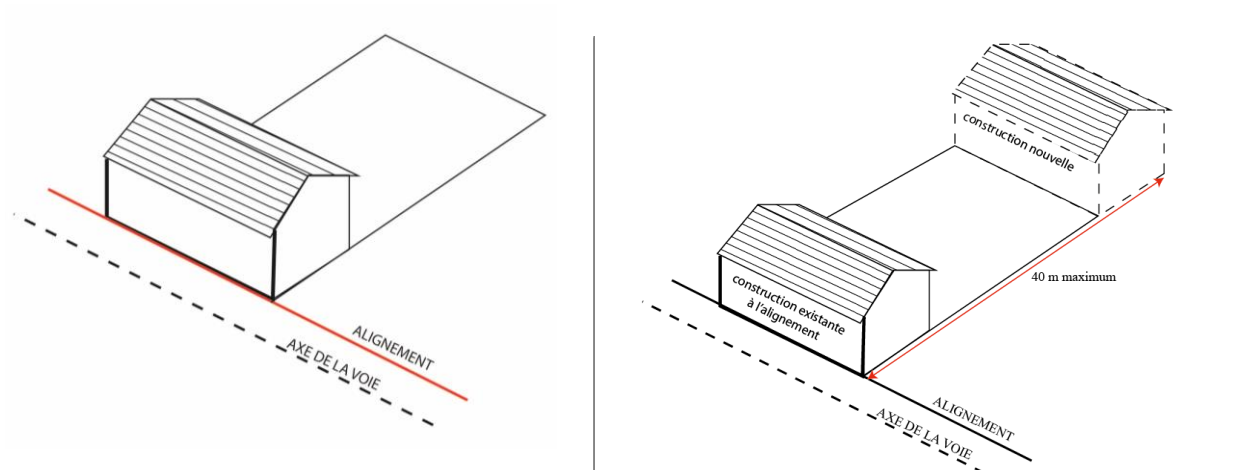
#### **Cas particuliers :**

Le long des rues bordées par une bande de constructibilité légendée « bande de constructibilité » aux documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 40 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Seules peuvent être implantées au-delà de cette bande :

- les constructions annexes qui ne sont ni des pièces de vie, de travail ni dédiées au stationnement et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres
- les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les piscines pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et sans respecter les bandes d'implantation.



Cas 1 : implantation à l'alignement

cas 2 : implantation en retrait si construction existante à l'alignement, et le cas échéant, dans une bande de 40 m.

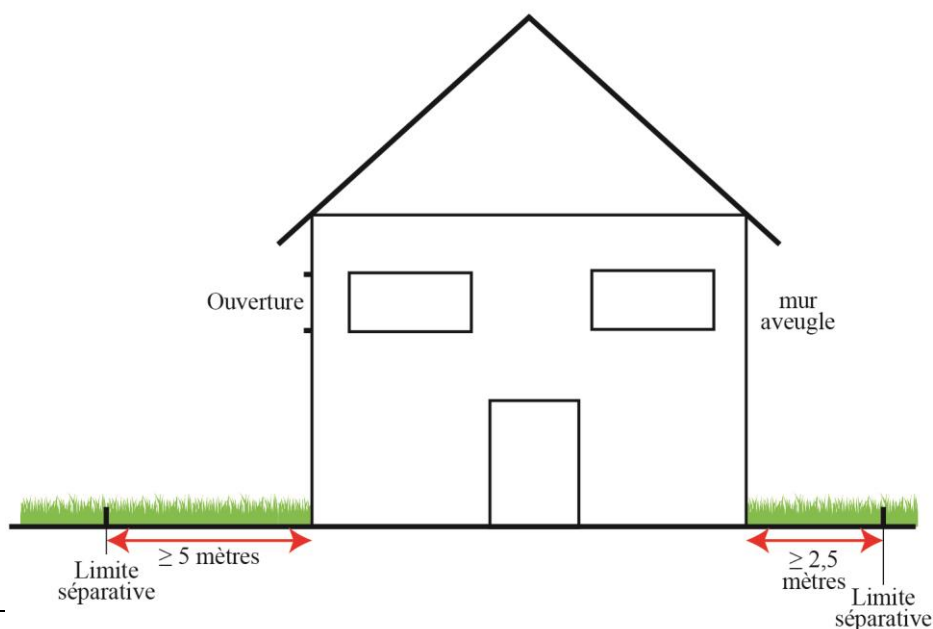
### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. En limite de fond un retrait est imposé.

Toutefois, lorsque la construction est implantée sur un terrain dont la largeur de parcelle au droit de la construction est supérieure à 18 m, la construction peut être implantée en retrait des deux limites séparatives latérales.

Le retrait par rapport aux limites séparatives lorsqu'il est appliqué :

- ne peut être inférieur à 5 mètres, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues, telles que définies dans le lexique
- est au moins égal à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative n'en comporte pas.



Dans le cas d'une servitude dite « de cour commune », la distance d'implantation d'un bâtiment par rapport à la limite opposée de la cour commune sera au moins égale à :

- 10 mètres si les deux façades comportent des ouvertures créant des vues.
- 5 mètres si une seule façade comporte des ouvertures créant des vues.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les piscines non couvertes qui doivent s'implanter en recul d'au moins 2 m des limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les constructions annexes de moins de 3,5 m de hauteur.

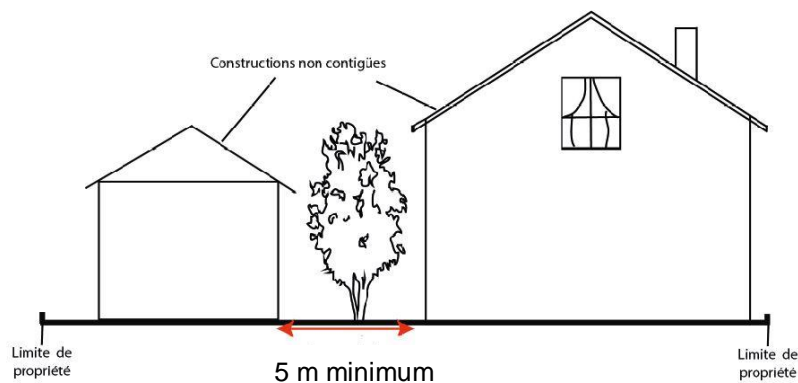
### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à :

- 10 mètres si les deux façades comportent des ouvertures créant des vues
- 5 mètres si une seule façade en comporte.

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les piscines
- les constructions annexes qui ne sont ni des pièces de vie ou de travail et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les constructions ne soit pas diminuée.



## **ARTICLE UA 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

### **1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme (colorées en rouge sur le plan de zonage)**

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction.

Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée (sauf en cas d'arrêt de péril).

Concernant les murs de clôture repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage en application de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme, ils doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant les murs de clôtures peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement à condition que l'aspect du mur de la construction soit identique à celui qui a été démoli.

#### **Toiture et couverture**

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

#### **Façade – Ouvertures**

Les ouvertures sont possibles sur des façades ou pignons qui n'ont pas de vue directe sur l'espace public.

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

### **Façade – Parements extérieurs**

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

## **2- Les constructions nouvelles et les autres constructions**

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments seront conçus en reprenant les caractères architecturaux propres à la région.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Toiture et couverture**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres, une pente inférieure est admise.

Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate.

L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée et que au moins 40% de la toiture (y compris construction existante) soit composée d'éléments à un ou deux versants.

- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sans surimposition (voir annexe au présent règlement).

### **Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Il est recommandé de respecter le nuancier inséré en annexe pour les enduits des façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

### **Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

### **Petits éléments**

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

### **Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein ayant l'aspect des murs traditionnels à pierre vue
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical

Les clôtures entre les propriétés seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

Il est recommandé de respecter les principes définis en annexe du présent règlement pour le choix des modes de clôtures.

## Qualité environnementale des constructions et de leurs abords

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

### Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

## **ARTICLE UA 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### Surfaces éco-aménageables

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre ou en revêtement non imperméabilisant. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.



La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

## **ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**



Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant en annexe du présent règlement. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (hébergement et/ou logement supplémentaire...) et pour les changements de destination des constructions existantes.

En plus des emplacements de stationnement, les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

**Une surface moyenne de 20 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris sera prévue.**

#### **Secteur UAa :**

Le stationnement des véhicules (issus d'éventuels changements de destination des bâtiments agricoles) n'est pas autorisé dans l'espace de la cour principale de la ferme repérée au document graphique comme élément de paysage en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Les stationnements doivent être organisés soit dans les emprises bâties, soit en retrait de la cour principale, vue depuis la rue.

#### **2 – Normes de stationnement des véhicules motorisés et non motorisés**

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

### **SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Tout nouvel accès se raccordant sur une voie départementale doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service gestionnaire de la voirie.

#### **ARTICLE UA 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement**

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux normes en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

### **Assainissement des eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

### **Assainissement des eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales ruisselantes. Les eaux pluviales des aires de stationnement doivent être gérées dans le respect de la limitation des ruissellements conformément aux normes en vigueur.

Par ailleurs, l'utilisation de revêtement perméable pour toute nouvelle mise en place d'aire de stationnement est recommandée.

**Desserte électrique, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, ceci en conformité avec les règlements en vigueur.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

**Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

## CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UB 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à destination industrielle
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

#### ARTICLE UB 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

##### **Dans l'ensemble de la zone hors secteur UBzh**

- Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées sous réserve de leur intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain.
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, de bureaux et d'entrepôt sont autorisées à condition que :
  - Elles ne portent pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité
  - elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
  - que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone

De plus les constructions destinées à la fonction d'entrepôt doivent être liées à une activité autorisée dans la zone et située sur la même unité foncière.

- Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

##### **Dans le secteur UBzh, zone humide avérée, seuls sont autorisés :**

- les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- les travaux prévus par le plan de gestion (s'il existe),
- les travaux relatifs à la sécurité des personnes
- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et

que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (chemins pédagogiques, sentiers de randonnées, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants....).

### **Protections, risques, nuisances**

- Des éléments et ensembles à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La zone UB est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SAGE DE L'YERRES. Toute opération entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1000 m<sup>2</sup> est interdite par le règlement du SAGE de l'Yerres sauf cas particulier (Projet déclaré d'utilité publique ou présentant des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique ou projet déclaré d'intérêt général....) et celui-ci encadre la création des réseaux de drainage. **Avant tout aménagement le pétitionnaire doit vérifier le caractère humide ou non de cette zone. De plus, les projets d'aménagement sont en effet susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau et en se référant aux prescriptions du SAGE de l'Yerres.**

**Aucune construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 5 mètres des rives d'un cours d'eau sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.**

- Une partie de la zone est concernée par la servitude relative à la canalisation de transport de gaz. Il convient en la matière de se conformer aux prescriptions de la pièce n°8 du PLU.

### **ARTICLE UB-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UB 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale de l'unité foncière.
2. L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :
  - Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - L'aménagement ou le changement de destination d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol initiale.
  - Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m qui sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

### **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions nouvelles qui présentent des toitures à deux versants compris entre 35° et 45°, est fixée à 7 mètres maximum à l'égout du toit et à 10 mètres maximum au faîtage.

La hauteur des constructions nouvelles d'architecture contemporaine qui présentent d'autres formes de toitures (citrée, terrasses, faibles pentes...) est fixée à 7 mètres maximum jusqu'au point le plus élevé du bâtiment.

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

La hauteur de toute installation ne peut excéder 10 m.

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

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Cas général :**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Toutefois :

- une partie de la construction pourra être implantée à l'alignement dans la limite de 30% du linéaire de façade de l'unité foncière.
- l'extension d'une construction existante pourra être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

#### **Cas particuliers :**

- Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande inconstructible de 5 mètres de largeur mesurée à partir du haut de la berge du ru du Réveillon, prévue à l'article 6.

- Le long de la bande de constructibilité identifiée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 35 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement.

Seules peuvent être implantées au-delà de cette bande :

- les constructions annexes qui ne sont ni des pièces de vie, de travail ni dédiées au stationnement et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres
- les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et sans respecter les bandes d'implantation.

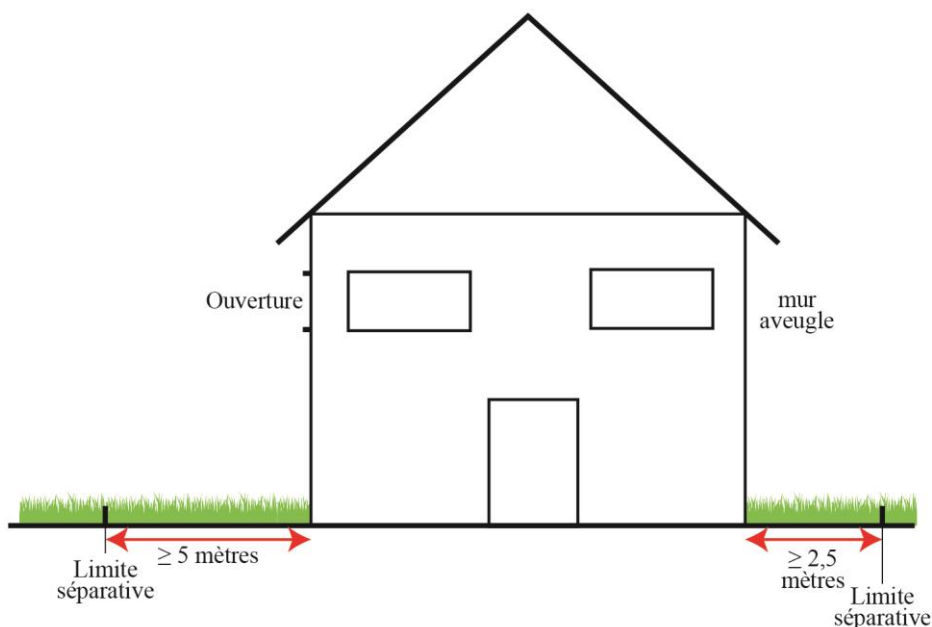
### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toutes les constructions doivent être implantées en dehors de la bande inconstructible de 5 mètres de largeur mesurée à partir du haut de la berge du ru du Réveillon, prévue à l'article 6.

Les constructions peuvent être implantées soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 5 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues (voir lexique)
- 2,50 mètres, si la façade faisant face à la limite séparative n'en comporte pas.

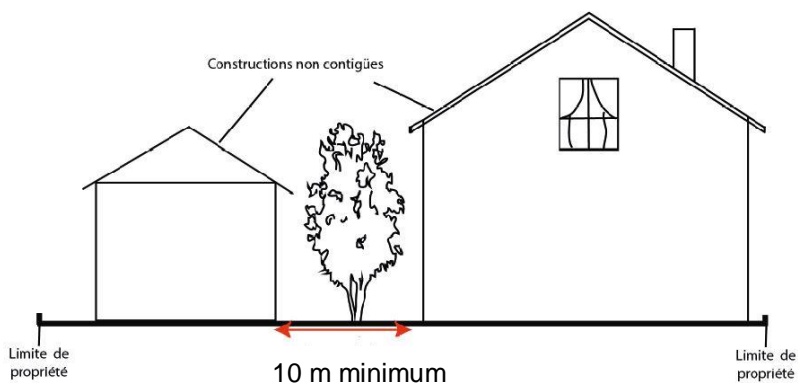


L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les piscines non couvertes qui doivent s'implanter en recul d'au moins 4 m des limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les constructions annexes de moins de 3,50 m de hauteur.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 10 mètres.



Cette disposition ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les piscines

- les constructions annexes qui ne sont ni des pièces de vie ou de travail ni dédiées au stationnement et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les constructions ne soit pas diminuée.

## ARTICLE UB 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

#### **1. Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et les extensions de bâti existant à la date d'approbation du PLU**

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction. Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée (sauf arrêté de péril).

Concernant les murs de clôture, repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage en application de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme, ils doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant les murs de clôtures peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement à condition que l'aspect du mur de la construction soit identique à celui qui a été démoli.

#### **Toiture et couverture**

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.



Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

### **Façade – Ouvertures**

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

### **Façade – Parements extérieurs**

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

## **2. Les constructions nouvelles**

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments seront conçus en reprenant les caractères architecturaux propres à la région.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Toiture et couverture**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres, une pente inférieure est admise.

Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate.

L'ardoise et la tuile mécanique sont admises en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée et que au moins 40% de la toiture (y compris construction existante) soit composée d'éléments à un ou deux versants.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sans surimposition.

### **Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Il est recommandé de respecter le nuancier inséré en annexe pour les enduits des façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

### **Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

### **Petits éléments**

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

### **Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les clôtures entre les propriétés seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

Il est recommandé de respecter les principes définis en annexe du présent règlement pour le choix des modes de clôtures.

### **Qualité environnementale des constructions et de leurs abords**

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

#### **Stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

### **ARTICLE UB 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales (voir annexe).

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre ou en revêtement non imperméabilisant. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette superficie.

Il est instauré une bande inconstructible de 5 mètres de largeur mesurée à partir du haut de la berge du ru du Réveillon. Les modes de gestion de ces espaces doivent être respectueux de la sensibilité environnementale de ces sites. Les plantations d'arbres et d'arbustes devront être exclusivement composées d'essences locales renforçant la richesse écologique de ces zones humides.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.



La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

## ARTICLE UB -7 – STATIONNEMENT

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant en annexe du présent règlement. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (hébergement et/ou logement supplémentaire...) et pour les changements de destination des constructions existantes.

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande inconstructible de 5 mètres de largeur mesurée à partir du haut de la berge du ru du Réveillon, prévue à l'article 6.

En plus des emplacements de stationnement, les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 20 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris sera prévue.

### 2 – Normes de stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE UB 8 – DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Tout nouvel accès se raccordant sur une voie départementale doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service gestionnaire de la voirie.

### ARTICLE UB 9 – DESERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux normes en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

### **Assainissement des eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales ruisselantes. Les eaux pluviales des aires de stationnement doivent être gérées dans le respect de la limitation des ruissellements conformément aux normes en vigueur.

Par ailleurs, l'utilisation de revêtement perméable pour toute nouvelle mise en place d'aire de stationnement est recommandée.

### **Desserte électrique, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, ceci en conformité avec les règlements en vigueur.

Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

### **Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

## CHAPITRE 3 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Pour l'application du présent règlement, en présence de terrains soumis au régime de copropriété, constituent des unités foncières les parcelles de terrain pour lesquelles les copropriétaires disposent individuellement d'un droit de jouissance exclusif et privatif.

#### ARTICLE UC 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions à destination de commerce et activités de service, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

#### ARTICLE UC 2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- L'aménagement dans les volumes existants des constructions pour un usage d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (professions libérales) à condition de ne créer aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage.
- L'extension, en continuité des constructions régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU, à destination d'habitation ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle (professions libérales).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux voiries et réseaux divers, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

### Protections, risques et nuisances

Une partie de la zone est concernée par la servitude relative à la canalisation de transport de gaz. Il convient en la matière de se conformer aux prescriptions de la pièce n°8 du PLU.

### Classement sonore

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 354, telle qu'elle figure au plan (classement sonore des voies inséré en annexe), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de catégorie 3 sont soumises à des normes relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, et conformément à la loi sur le bruit (31 décembre 1992), complétée par l'arrêté n° 99 CAI1CV 019 du 15 février 1999.

### Zones humides

La zone UC est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SAGE DE L'YERRES. Toute opération entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1000 m<sup>2</sup> est interdite par le règlement du SAGE de l'Yerres sauf cas particulier (Projet déclaré d'utilité publique ou présentant des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique ou projet déclaré d'intérêt général....) et celui-ci encadre la création des réseaux de drainage. **Avant tout aménagement le pétitionnaire doit vérifier le caractère humide ou non de cette zone. De plus, les projets d'aménagement sont en effet susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau et en se référant aux prescriptions du SAGE de l'Yerres.**

## ARTICLE UC-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERE

### ARTICLE UC 4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale de l'unité foncière (y compris annexes, piscines couvertes,...).

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- L'aménagement ou le changement de destination d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles de la zone à condition de ne pas dépasser l'emprise au sol initiale.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m qui sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

### Hauteur des constructions

La hauteur de l'extension peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend. La hauteur maximum des annexes est de 3,50 m.

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'extension d'une construction existante doit être implantée en retrait :



- avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement en UCa.
- avec un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement en UCb.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la construction nouvelle s'implantera en observant la même marge de recul que la construction initiale.

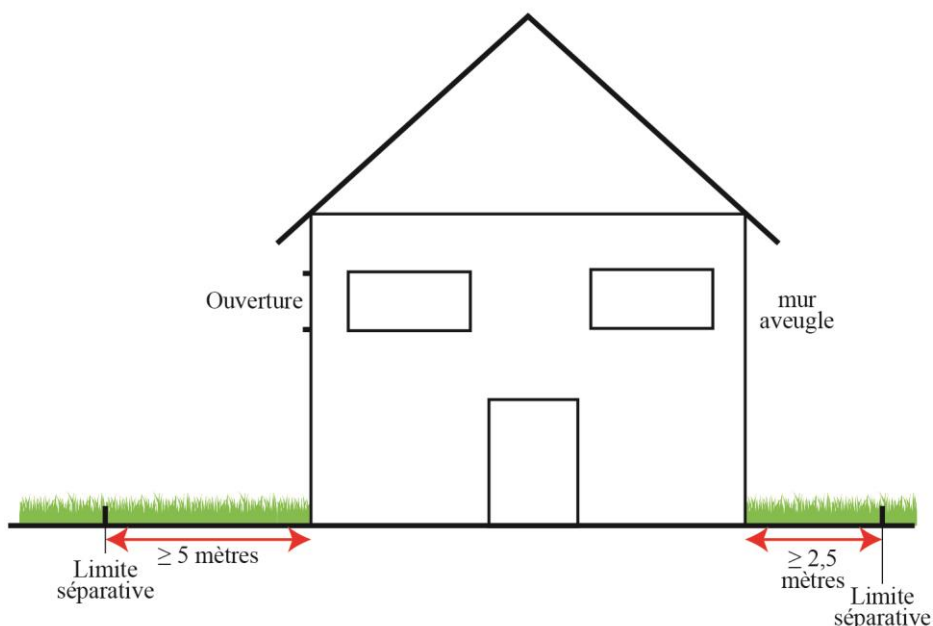
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Le retrait de la limite séparative sera au moins égal à :

- 5 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues
- 2.50 mètres, si la façade n'en comporte pas.



Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres.

Les piscines, couvertes ou non doivent respecter un recul de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée ;
  - que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les constructions annexes de moins de 3,50 m de hauteur.

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

Sans objet.

**ARTICLE UC 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le vocabulaire architectural des extensions doit s'inscrire dans la continuité de l'architecture des constructions existantes.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

En cas de reconstruction ou d'extension, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction initiale et/ou existante.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Toiture et couverture**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures à pentes seront recouvertes :

- dans le secteur UCa (clos Prieur) de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile mécanique de ton brun foncé à raison de 15 tuiles au m<sup>2</sup>. Les pignons ne doivent pas présenter de débords de toiture
- dans le secteur UCb (clos de la vigne), de matériaux ayant l'aspect et la couleur de l'ardoise

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants

- soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade.

Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sans surimposition.

### **Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les enduits des façades utilisés en extension seront identiques à ceux du bâtiment existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Les couleurs des menuiseries et volets doivent s'harmoniser avec celles de la façade ou maintenir l'aspect initial.

Les habillages des chiens assis doivent s'harmoniser avec celles de la façade ou maintenir l'aspect initial.

### **Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

### **Petits éléments**

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

### **Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- de préférence d'une haie vive doublée d'un grillage
- ou d'un muret en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'une clôture à claire-voie constituée de préférence de lisses et poteaux en bois.

Les clôtures entre les propriétés seront constituées :

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes

- soit d'une haie vive.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

Il est recommandé de respecter les principes définis en annexe du présent règlement pour le choix des modes de clôtures.

### **Qualité environnementale des constructions et de leurs abords**

Les constructions et leurs extensions doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

### **ARTICLE UC 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes d'essences locales (voir annexe).

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre ou en revêtement non imperméabilisant.

On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette superficie.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.



La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

## ARTICLE UC -7 – STATIONNEMENT

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

### 2 – Normes de stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

Sans objet.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE UC 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Tout nouvel accès se raccordant sur une voie départementale doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service gestionnaire de la voirie.

### ARTICLE UC 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

## **Assainissement**

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux normes en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

### **Assainissement des eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

### **Assainissement des eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales ruisselantes. Les eaux pluviales des aires de stationnement doivent être gérées dans le respect de la limitation des ruissellements conformément aux normes en vigueur.

Par ailleurs, l'utilisation de revêtement perméable pour toute nouvelle mise en place d'aire de stationnement est recommandée.

### **Desserte électrique, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, ceci en conformité avec les règlements en vigueur.

## CHAPITRE 4 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UD-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux visés à l'article UD-2.

#### ARTICLE UD-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- **Dans toute la zone :**
  - l'aménagement des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles nécessaires au fonctionnement des services publics à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité des milieux ;
  - les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.
- **En outre, dans le domaine de l'établissement hospitalier de Forcilles (secteur UDa),** l'aménagement des constructions existantes, ainsi que les constructions nouvelles à usage d'habitat pour le personnel dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'établissement hospitalier et les constructions nouvelles à usage des activités nécessaires au fonctionnement de l'établissement hospitalier, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et le maintien de la qualité des milieux.

##### Protections, risques, nuisances

- La zone UD est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre des axes classés à grande circulation est imposé (voir annexe du PLU)
- La zone UD est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SAGE DE L'YERRES. Toute opération entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1000 m<sup>2</sup> est interdite par le règlement du SAGE de l'Yerres sauf cas particulier (Projet déclaré d'utilité publique ou présentant des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique ou projet déclaré d'intérêt général...) et celui-ci encadre la création des réseaux de drainage. **Avant tout aménagement le pétitionnaire doit vérifier le caractère humide ou non de cette zone. De plus, les projets d'aménagement sont en effet susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau et en se référant aux prescriptions du SAGE de l'Yerres.**

**ARTICLE UD-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

**SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES****ARTICLE UD-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Emprise au sol des constructions**

**Secteur UDa** : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière.

**Secteurs UDb et UDc** : il n'est pas fixé de règle.

**Hauteur des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété avec un minimum de 1 mètre.

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UD 5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.



## **1. Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme**

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction.

Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée (sauf arrêté de péril).

### **Toiture et couverture**

En cas de nécessité de réfection, les toitures sont refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés sont identiques à l'existant.

Les dispositions précédentes ne s'imposent pas aux vérandas.

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées reprennent les dimensions des lucarnes existantes. Elles sont placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

### **Façade – Ouvertures**

Les modifications d'ouverture (portes, fenêtres, lucarnes...), les extensions, les apports d'éléments nouveaux (escalier, auvent...) doivent s'harmoniser avec la façade d'origine.

En cas de création de baie, elle doit respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau.

### **Façade – Parements extérieurs**

Les modénatures existantes (corniche, bandeau, encadrement d'ouvertures...) sont restaurées à l'identique.

Les extensions respectent les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur et finition).

## **2. Les constructions nouvelles et les autres constructions**

### **Petits éléments**

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

## Qualité environnementale

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

### Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

## **ARTICLE UD-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les arbres existants doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places.



La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). Chacune de ces strates doit représenter au moins 10% de la surface végétalisée requise. La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

## **ARTICLE UD-7 – STATIONNEMENT**

### **1- Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant en annexe du présent règlement. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (hébergement et/ou logement supplémentaire...) et pour les changements de destination des constructions existantes.

En plus des emplacements de stationnement, les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 20 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris sera prévue.

### **2 – Normes de stationnement des véhicules motorisés et non motorisés**

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE UD-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Tout nouvel accès se raccordant sur une voie départementale doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service gestionnaire de la voirie.

## **ARTICLE UD-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement**

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux normes en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

### **Assainissement des eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

### **Assainissement des eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales ruisselantes. Les eaux pluviales des aires de stationnement doivent être gérées dans le respect de la limitation des ruissellements conformément aux normes en vigueur.

Par ailleurs, l'utilisation de revêtement perméable pour toute nouvelle mise en place d'aire de stationnement est recommandée.

**Desserte électrique, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, ceci en conformité avec les règlements en vigueur.

## CHAPITRE 5 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE UX-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

#### ARTICLE UX-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités.
- Les constructions à usage de commerce et activité de service, ainsi que les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sont autorisées à condition :
  - qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage
  - que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les affouillements et les exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

##### Protections, risques, nuisances

- La zone UX est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe B définies par la DRIEE et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SAGE DE L'YERRES. Pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide. Toute opération entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1000 m<sup>2</sup> est interdite par le règlement du SAGE de l'Yerres sauf cas particulier (Projet déclaré d'utilité publique

ou présentant des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique ou projet déclaré d'intérêt général....) et celui-ci encadre la création des réseaux de drainage.

### **ARTICLE UX-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UX-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles et installations est fixée à 10 mètres.

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

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées avec un retrait minimal de 10 m de l'alignement des voies.

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

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

Le retrait par rapport aux limites séparatives, lorsqu'il est appliqué, ne peut être inférieur à 3 mètres.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UX-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Toiture et couverture**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

**Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

**Les matériaux** seront choisis, de préférence, parmi les suivants : acier, aluminium, béton, bois, cuivre, enduit, verre, zinc, brique.

Toutefois d'autres matériaux peuvent être envisagés s'ils permettent une meilleure intégration ou une meilleure prise en compte de la qualité environnementale du bâtiment.

**Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.



### **Petits éléments**

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

### **Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

Les clôtures seront constituées d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe du présent règlement pour le choix des modes de clôtures.

### **Qualité environnementale des constructions et de leurs abords**

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

### **Stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

<b>ARTICLE UX-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b>
--

Une superficie au moins égale à 20% de [a surface totale du terrain doit être plantée ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

L'ensemble des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doit être planté sur un minimum de 80 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute lige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface des véhicules légers comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.



La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

En outre, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

## ARTICLE UX-7 – STATIONNEMENT

### 1- Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant en annexe du présent règlement. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (hébergement et/ou logement supplémentaire...) et pour les changements de destination des constructions existantes.

En plus des emplacements de stationnement, les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 20 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris sera prévue.

## 2 – Normes de stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

### SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### ARTICLE UX-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

En outre, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

#### ARTICLE UX-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux normes en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

##### Assainissement des eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

### **Assainissement des eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales ruisselantes. Les eaux pluviales des aires de stationnement doivent être gérées dans le respect de la limitation des ruissellements conformément aux normes en vigueur.

Par ailleurs, l'utilisation de revêtement perméable pour toute nouvelle mise en place d'aire de stationnement est recommandée.

### **Desserte électrique, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, ceci en conformité avec les règlements en vigueur.

La desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

### **Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

## TITRE 3

### III. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique à la zone à urbaniser du PLU :

- **Chapitre 1 – AUa** : zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat
- **Chapitre 2 – 2AU** : zone à urbaniser non règlementée à vocation dominante d'habitat

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.

# CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE AUA-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs
- Le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celui d'une caravane et/ou d'une résidence mobile de loisirs non habitée dans un bâtiment ou sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature (matériel et matériaux) à l'air libre.

### ARTICLE AUA-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

- Sur le secteur soumis à OAP tel qu'identifié sur les documents graphiques, les constructions non listées à l'article 1 sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- En outre, les constructions à destination de commerce (hors hébergement hôtelier), activités de service et de bureaux sont autorisées à condition :
  - que leur surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité
  - qu'elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,
  - que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés.

#### Protections, risques, nuisances

- La zone AUa est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe B définies par la DRIEE et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SAGE DE L'YERRES. Pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide. Toute opération entraînant l'assèchement,

la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1000 m<sup>2</sup> est interdite par le règlement du SAGE de l'Yerres sauf cas particulier (Projet déclaré d'utilité publique ou présentant des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique ou projet déclaré d'intérêt général....) et celui-ci encadre la création des réseaux de drainage.

### **ARTICLE AUa-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE AUA-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Emprise au sol des constructions**

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent respecter la densité définie dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU) sans que leur emprise au sol ne puisse **excéder 60 % de l'unité foncière**.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m qui sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

#### **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres maximum à l'égout du toit et à 10 mètres maximum au faîtage.

La hauteur de toute installation ne peut excéder 10 m.

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

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées à l'alignement ou avec un retrait minimal de 1 m de l'alignement des voies.

En outre, les constructions doivent respecter les règles d'implantation fixées dans le document des OAP. (pièce n°4 du PLU).

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

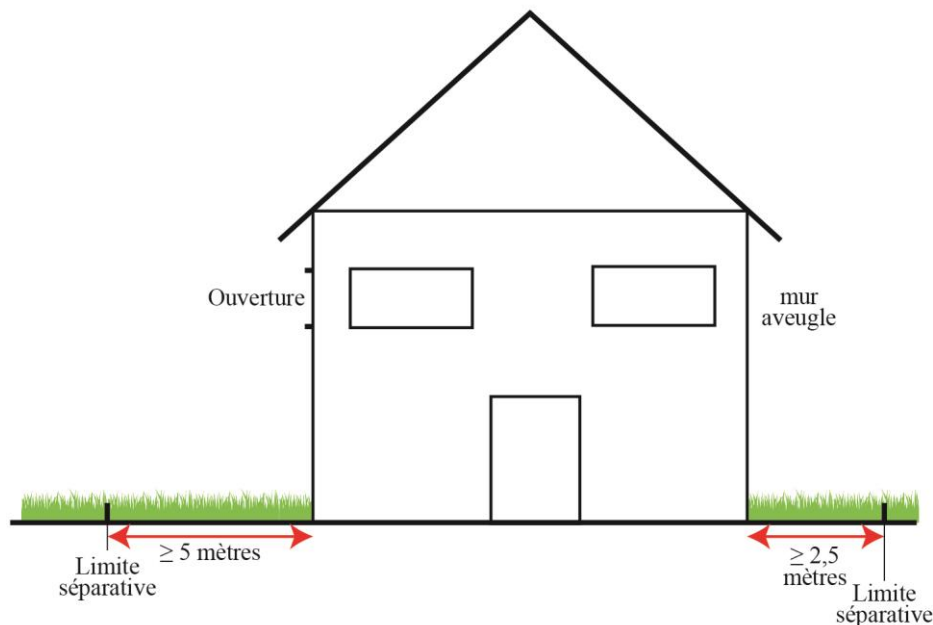
### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Toutefois, lorsque la construction est implantée sur un terrain dont la largeur de parcelle au droit de la construction est supérieure à 15 m, la construction peut être implantée en retrait des deux limites séparatives latérales.

Le retrait par rapport aux limites séparatives lorsqu'il est appliqué :

- ne peut être inférieur à 5 mètres, si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues (voir lexique).
- est au moins égal à 2,50 mètres si la façade faisant face à la limite séparative n'en comporte pas.



L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les piscines non couvertes qui doivent s'implanter en recul d'au moins 2 m des limites séparatives,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les constructions annexes de moins de 3,5 m de hauteur.

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

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à :

- 10 mètres si les deux façades comportent des ouvertures créant des vues
- 5 mètres si une seule façade en comporte.

Cette disposition ne s'applique pas pour :

- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les piscines
- les constructions annexes qui ne sont ni des pièces de vie ou de travail et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres



**ARTICLE AUA-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Dans le respect des règles ci-dessous, les bâtiments seront conçus en reprenant les caractères architecturaux propres à la région.

Les dispositions édictées ci-dessous par le présent article peuvent ne pas être imposées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Toiture et couverture**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres, une pente inférieure est admise.

Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

La ligne principale de faîtage doit être parallèle à l'alignement ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate, du zinc ou de l'ardoise.

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée et que au moins 40% de la toiture (y compris construction existante) soit composée d'éléments à un ou deux versants.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sans surimposition.

### **Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Il est recommandé de respecter le nuancier inséré en annexe pour les enduits des façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

### **Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques doivent être installées sur les façades et versants de toitures de façon à être les moins visibles possibles des voies et emprises publiques. Elles doivent aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

### **Petits éléments**

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

### **Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,60 mètre.

**Les clôtures le long des emprises publiques hors limites avec la zone N seront constituées** d'un muret de 60 cm maximum en maçonnerie surmonté d'une structure à claire-voie.

**En limite de zone N**, les clôtures seront constituées de poteaux en bois et de grillage à grande maille.

### **Les clôtures entre les propriétés seront constituées :**

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie ou de plantes grimpantes,
- soit de panneaux en bois massif (voir annexe sur les clôtures)

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

Il est recommandé de respecter les principes définis en annexe du présent règlement pour le choix des modes de clôtures.

### **Qualité environnementale des constructions et de leurs abords**

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

#### **Stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

<b>ARTICLE AUA-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b>
---

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des terrasses doivent être plantés et enherbés.

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière sera aménagée en espaces verts de pleine terre ou en revêtement non imperméabilisant. On considère que la pleine terre correspond à une épaisseur minimale de 60 cm.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.



La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.

En outre, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

## **ARTICLE AUA-7 – STATIONNEMENT**

### **2- Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit ainsi être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes figurant en annexe du présent règlement. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (hébergement et/ou logement supplémentaire...) et pour les changements de destination des constructions existantes.

En plus des emplacements de stationnement, les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Une surface moyenne de 20 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagement compris sera prévue.

### **2 – Normes de stationnement des véhicules motorisés et non motorisés**

Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est présenté en annexe.

## SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX

### ARTICLE AUA-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

En outre, les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n° 4 du PLU).

### ARTICLE AUA-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement**

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux normes en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

#### **Assainissement des eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

#### **Assainissement des eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales ruisselantes. Les eaux pluviales des aires de stationnement doivent être gérées dans le respect de la limitation des ruissellements conformément aux normes en vigueur.

Par ailleurs, l'utilisation de revêtement perméable pour toute nouvelle mise en place d'aire de stationnement est recommandée.

#### **Desserte électrique, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, ceci en conformité avec les règlements en vigueur.

La desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

#### **Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des dites opérations.

## **CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

Cette zone, à vocation dominante d'habitat futur n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU. Une modification du PLU sera nécessaire pour l'ouvrir.

#### **ARTICLE 2AU-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Tout ce qui n'est pas visé a l'article 2AU-2 est interdit.

#### **ARTICLE 2AU-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Seules sont autorisées les constructions à destination d'équipements d'infrastructures et de superstructures à condition qu'elles soient liées à l'occupation et l'utilisation de la future zone.

#### Protections, risques, nuisances

La zone 2AU est concernée par la servitude relative à la canalisation de transport de gaz. Il convient en la matière de se conformer aux prescriptions de la pièce n°8 du PLU.

### **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

#### **Articles 2AU-4 à 2AU7**

Il n'est pas fixé de règle.

### **SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **Articles 2AU-8 à 2AU9**

Il n'est pas fixé de règle.

## TITRE 4

### IV. REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole
- **N** : zone naturelle

Rappel : L'ensemble des dispositions ci-après s'applique sous réserve des dispositions du Titre 1.



# CHAPITRE 1 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE A-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées à l'article A-2.

### ARTICLE A-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

**Dans le secteur Azh, seuls sont autorisés :**

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

**Dans l'ensemble de la zone, hors secteur Azh sont autorisés sous condition :**

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à l'exception des emprises et abords des mares identifiées dans le plan de zonage comme « éléments à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU ».
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

**En outre, sont autorisés sous conditions dans le secteur Aa :**

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole professionnelle.
- Les constructions à destination d'habitation (incluant les annexes à l'habitation) quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, sous les conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient limitées à un logement par exploitation,
  - qu'elles forment un ensemble harmonieux avec les bâtiments principaux d'exploitation,
  - qu'elles se situent à proximité immédiate de ces bâtiments,
  - et qu'elles utilisent un accès routier commun avec ceux-ci.

- La diversification de l'activité agricole au sein des exploitations agricoles existantes au sens du code rural, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - exploitations équestres de dressage, d'entraînement et haras
  - transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production
  - structures d'accueil touristique « à la ferme », notamment d'hébergement touristique et de restauration, par la réutilisation des bâtiments de l'exploitation agricole existante
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.
- A condition que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative, et dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, les bâtiments agricoles désignés sur le document graphique en tant que « patrimoine bâti à préserver » peuvent, au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, être reconvertis à destination de :
  - l'habitat,
  - L'activité de bureau,
  - L'activité artisanale,
  - L'activité commerciale,
  - L'activité d'entrepôt,
  - L'activité d'hébergement hôtelier.

### Protections, risques, nuisances

- Des éléments et ensembles à protéger (espaces boisés classés, espaces paysagers, alignements d'arbres ou arbres isolés, vues remarquables, mares, cours d'eau,...) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.113-1, L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La zone A est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe B définies par la DRIEE et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SAGE DE L'YERRES. Pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide. Toute opération entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1000 m<sup>2</sup> est interdite par le règlement du SAGE de l'Yerres sauf cas particulier (Projet déclaré d'utilité publique ou présentant des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique ou projet déclaré d'intérêt général....) et celui-ci encadre la création des réseaux de drainage.  
**Aucune construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 20 mètres des rives d'un cours d'eau sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.**
- La zone A est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre des axes classés à grande circulation est imposé (voir annexe du PLU)
- Une partie de la zone est concernée par une canalisation de transport de gaz. Il convient en la matière de se conformer à la servitude relative à cette canalisation (pièce n°8 du PLU).

### **ARTICLE A-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE A-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Emprise au sol des constructions**

Dans la zone A et le secteur Aa : Il n'est pas fixé de règle.

#### **Hauteur des constructions**

La hauteur totale des constructions à destination agricole ne doit pas excéder :

- 3,50 mètres pour les constructions à destination d'abris de jardins et d'entreposage de matériels liés à l'activité de jardins familiaux,
- 15 mètres pour les constructions à usage agricole
- 10 m pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de l'alignement avec un minimum de :

- 5 mètres pour les constructions destinées à l'habitat.
- 10 mètres pour les hangars.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de protection des rus identifiée sur les documents graphiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
- les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de protection des rus identifiée sur les documents graphiques.

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE A-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

**1- Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme (colorées en rouge sur le plan de zonage)**

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction.

Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée (sauf en cas d'arrêt de péril).

Concernant les murs de clôture repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage en application de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme, ils doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant les murs de clôtures peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement à condition que l'aspect du mur de la construction soit identique à celui qui a été démoli.

**2- Les autres constructions****Toitures**

- Les matériaux de couverture des bâtiments à usage agricole devront présenter des teintes proches de celle de la tuile plate traditionnelle.
- Les toitures des constructions à usage principal d'habitation seront soit végétalisées si elles sont plates, soit recouvertes de tuiles plates vieilles ou de substituts identiques d'aspect et de couleur si elles sont en pente.
- Les éléments de panneaux solaires devront être intégrés à la toiture.

**Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une cohérence d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

### **Petits éléments**

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

### **Les clôtures**

#### **Dans la zone A hors secteur Aa**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures doivent être perméables pour la libre circulation de la petite faune. Elles doivent ainsi présenter des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1,30 m.

#### **Dans le secteur Aa :**

##### **Clôtures sur espaces publics :**

La hauteur maximale au-dessus du niveau du sol ne devra excéder en aucun point 2,00 mètres. Une hauteur supplémentaire de 0,25 mètre est autorisée pour les piliers.

Les clôtures seront composées soit en maçonnerie de meulières ou de pierre du pays, enduites « à pierre vue », soit de haies vives doublées ou non de grillage ou de lisses de bois.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe du présent règlement pour le choix des modes de clôtures.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

##### **Exemptions :**

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée et que au moins 40% de la toiture (y compris construction existante) soit composée d'éléments à un ou deux versants.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

### **Qualité environnementale des constructions et de leurs abords**

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,...et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

### **Stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

## **ARTICLE A-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe du présent règlement pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre environnant. Des écrans végétaux doivent être réalisés aux abords des bâtiments agricoles.

**Dans la bande de protection des rus de la Ménagerie et du Réveillon figurant au document graphique, le caractère paysager présentant une alternance d'espaces ouverts, de bosquets ou de terres cultivées doit être maintenu. Les essences suivantes sont à privilégier : aulne, frêne, peuplier, saule, sureau, orme champêtre.**

Les modes de gestion doivent être respectueux de la sensibilité environnementale de ces sites.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront être exclusivement composées d'essences locales renforçant la richesse écologique de ces zones humides.

## **ARTICLE A-7 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande de protection des rus.

## **SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX**

**ARTICLE A-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse créées ou modifiées à l'occasion d'une construction seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Tout nouvel accès se raccordant sur une voie départementale doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service gestionnaire de la voirie.

**ARTICLE A-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

**Assainissement**

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux normes en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

**Assainissement des eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

**Assainissement des eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales ruisselantes. Les eaux pluviales des aires de stationnement doivent être gérées dans le respect de la limitation des ruissellements conformément aux normes en vigueur.

Par ailleurs, l'utilisation de revêtement perméable pour toute nouvelle mise en place d'aire de stationnement est recommandée.

#### **Desserte électrique, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, ceci en conformité avec les règlements en vigueur.



## CHAPITRE 2 : REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### SECTION 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### ARTICLE N-1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tous les types d'affectations des sols et de constructions sont interdits, à l'exception de ceux respectant les prescriptions visées à l'article N-2.

#### ARTICLE N-2 - LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

**Les destinations listées ci-dessous sont autorisés à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

1. Dans le secteur Nzh, seuls sont autorisés :
  - Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
  - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)
2. Dans l'ensemble de la zone (hors secteur Nzh) :
  - L'aménagement dans les volumes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, pour des activités nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux voiries et réseaux divers.
  - Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
  - Les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière.
3. Dans les secteurs Na, (secteurs de taille et de capacité limitées) sont en outre autorisés :
  - L'aménagement dans les volumes existants et l'extension en continuité, non renouvelable plus d'une fois, des constructions régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U, dans la limite de 25% de la surface de plancher existante par unité foncière, à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation, d'hébergement hôtelier (chambre d'hôte, gîte rural) et de bureau.
4. Dans le secteur Nb, sont en outre autorisés :
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux installations et aux équipements des activités sportives et de loisirs.
5. Dans le secteur Nc (secteur de taille et de capacité limitée), sont en outre autorisés :
  - Les constructions et installations nécessaires aux activités du parc zoologique, y compris l'hébergement hôtelier.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

6. Dans le secteur Nd sont en outre autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien de l'ancien centre d'enfouissement de déchets.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

7. Dans le secteur Ne, sont en outre autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité du transport de gaz.

8. Dans le secteur Nh, sont en outre autorisés :

- L'extension des habitations, dans la limite de 25 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes aux habitations de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Protections, risques, nuisances

- Des éléments remarquables bâtis à protéger sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques du règlement et au rapport de présentation, en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable. A ce titre notamment, la rénovation, la modification de ces éléments remarquables ainsi identifiés, peuvent être interdites ou autorisées sous réserve du respect des conditions fixées notamment à l'article 5 du présent règlement. La démolition totale d'un bâtiment ainsi identifié est interdite.
- Des éléments et ensembles à protéger (Espaces boisés classés, vues remarquables, alignements d'arbres ou haies et cheminements) sont identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L. 113-1, L.151-19, L.151-23 et L151-38 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments et ensembles à protéger doivent respecter les règles et dispositions communes à toutes les zones figurant au titre 1 du présent règlement.
- La zone N est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SAGE DE L'YERRES. Toute opération entraînant l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai des zones humides sur plus de 1000 m<sup>2</sup> est interdite par le règlement du SAGE de l'Yerres sauf cas particulier (Projet déclaré d'utilité publique ou présentant des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique ou projet déclaré d'intérêt général....) et celui-ci encadre la création des réseaux de drainage. **Avant tout aménagement le pétitionnaire doit vérifier le caractère humide ou non de cette zone. De plus, les projets d'aménagement sont en effet susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau et en se référant aux prescriptions du SAGE de l'Yerres.**

**Aucune construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisé à moins 20 mètres des rives d'un cours d'eau sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.**

- La zone N est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit de part et d'autre des axes classés à grande circulation est imposé (voir annexe du PLU).
- Une partie de la zone est concernée par une servitude relative aux canalisations de transport de gaz. Il convient en la matière de se conformer aux prescriptions énoncées en pièce n°8 du PLU.

**ARTICLE N-3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sans objet.

**SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****ARTICLE N-4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Emprise au sol des constructions****Dans le secteur Na :**

L'emprise au sol des extensions en continuité des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation, d'hébergement hôtelier (chambre d'hôte, gîte rural) et de bureau est limitée à 25% de la surface de plancher existante par unité foncière.

**Dans le secteur Nb:**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

**Dans le secteur Nc :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5% de la superficie de l'unité foncière classée en secteur Nc.

**Dans la zone N et les autres secteurs :** il n'est pas fixé de règle.

**Hauteur des constructions****Dans le secteur Na :**

La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

**Dans le secteur Ne :**

La hauteur maximum des constructions est fixée à 3 m.

**Dans le secteur Nc :**

La hauteur des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres maximum à l'égout du toit et à 9 mètres maximum au faîtage. Cette disposition ne s'applique pas à l'aménagement (extension, transformation) ni au changement de destination des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

**Dans la zone N et les autres secteurs :** il n'est pas fixé de règle.

**Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques**

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de protection des rus reportée sur les documents graphiques.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété avec un minimum de 2,5 mètre.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en dehors de la bande de protection des rus reportée sur les documents graphiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N-5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Qualité urbaine, architecturale et paysagère**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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.

### **Les constructions existantes d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme (colorées en rouge sur le plan de zonage)**

Les interventions (réfections, réhabilitations, extensions, reconstructions après sinistre ou modifications) sur l'aspect extérieur des constructions d'intérêt patrimonial identifiées dans le cadre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver au minimum le caractère existant de la construction ou de retrouver le style originel de la construction.

Les extensions ne doivent pas remettre en cause l'intérêt architectural du bâtiment.

La démolition complète des bâtiments remarquables en vue de leur suppression n'est pas autorisée (sauf en cas d'arrêt de péril).

Concernant les murs de clôture repérés aux documents graphiques comme éléments de paysage en application de l'article L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme, ils doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant les murs de clôtures peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement à condition que l'aspect du mur de la construction soit identique à celui qui a été démoli.

### **Toitures**

- les toitures des constructions à usage principal d'habitation seront soit végétalisées si elles sont plates, soit recouvertes de tuiles plates vieillies ou de substituts identiques d'aspect et de couleur brun vieilli si elles sont en pente.
- Les éléments de captage d'énergie photovoltaïque devront être intégrés à la toiture.

**Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une cohérence d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Il est recommandé de respecter le nuancier inséré en annexe pour les enduits des façades.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc ...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

**Petits éléments**

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

**Les clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles doivent être perméables pour la libre circulation de la petite faune. Elles doivent ainsi présenter des ouvertures (minimum 10x10 cm) disposées de manière régulière (par exemple tous les 10 m) au niveau du sol.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe du présent règlement pour le choix des modes de clôtures.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

Les murs de clôture anciens en pierre doivent être préservés ou refaits à l'identique. Ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum et ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement à condition que l'aspect du mur de la construction soit identique à celui qui a été démolé.

**Qualité environnementale des constructions et de leurs abords**

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,....et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

**Stockage des déchets**

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

**ARTICLE N-6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Il est recommandé de suivre les principes définis en annexe du présent règlement pour le choix des essences d'arbres ou d'arbustes pour les plantations isolées, en bosquet ou les haies.

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre environnant.

**Dans la bande de protection des rus de la Ménagerie et du Réveillon figurant au document graphique**, le caractère paysager présentant une alternance d'espaces ouverts, de bosquets ou de terres cultivées doit être maintenu. Les essences suivantes sont à privilégier : aulne, frêne, peuplier, saule, sureau, orme champêtre.

Les modes de gestion doivent être respectueux de la sensibilité environnementale de ces sites. Les plantations d'arbres et d'arbustes devront être exclusivement composées d'essences locales renforçant la richesse écologique de ces zones humides.

Tout espace de stationnement doit être accompagné d'un aménagement paysager.

**ARTICLE N-7 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et existantes, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors de la bande de protection des rus.

**SECTION 3 – EQUIPEMENT ET RESEAUX****ARTICLE N-8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse créées ou modifiées à l'occasion d'une construction seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manœuvres de retournement des véhicules.

Tout nouvel accès se raccordant sur une voie départementale doit faire l'objet d'une autorisation préalable du service gestionnaire de la voirie.

**ARTICLE N-9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **Assainissement**

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux normes en vigueur. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

### **Assainissement des eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts jusqu'aux boîtes de branchement en limite d'emprise.

### **Assainissement des eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales devront être traitées sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière ou les réguler avant rejet. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales ruisselantes. Les eaux pluviales des aires de stationnement doivent être gérées dans le respect de la limitation des ruissellements conformément aux normes en vigueur.

Par ailleurs, l'utilisation de revêtement perméable pour toute nouvelle mise en place d'aire de stationnement est recommandée.

**Desserte électrique, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, ceci en conformité avec les règlements en vigueur.



## **ANNEXES**

Annexe 1 : Normes de stationnement

Annexe 2 : Schéma de coloration – CAUE 77

Annexe 3 : Recommandations pour les clôtures

Annexe 4 : Recommandations pour l'implantation de panneaux solaires

Annexe 5 : Liste des essences locales recommandées – Seine et Marne  
Environnement

## ANNEXE 1 : NORMES DE STATIONNEMENT

---

### NORMES APPLICABLES EN MATIERE DE PLACES DE STATIONNEMENT

#### 1- Normes de stationnement des véhicules motorisés

##### **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont centre hospitalier) et les cinémas**

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

##### **Construction à destination d'habitation**

**Pour les logements** inférieurs ou égaux à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera créé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les logements de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

**Pour les foyers, résidences,...** il est créé au moins 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement.

##### **Constructions à destination de bureaux**

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher

##### **Constructions à destination commerciale de détail et/ou artisanale de détail et/ou activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**

Il est créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup> dans une même construction.

##### **Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, restauration, centre de congrès, séminaires et réception**

###### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :**

- il est créé au moins une place de stationnement par chambre.
- il est créé une aire de stationnement pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière pour les établissements de plus de 15 chambres.

**Pour les constructions à destination de restaurant,** il est créé au moins une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**Pour les constructions de centre de congrès, séminaires et réception,** il est créé au moins une place de stationnement par tranche de 3 personnes de capacité d'accueil.

**Constructions à destination industrielle, d'entrepôt et de commerces de gros**

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement. En outre, il doit être aménagé une place suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

**Constructions à destination agricole et forestière**

Le stationnement des véhicules de toute nature doit correspondre aux besoins des constructions et installations existantes et projetées.

**2- Normes de stationnement des véhicules non motorisés**Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

**Construction à destination d'habitation collective** : a minima 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

**Construction à destination de bureaux** : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

**Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'activités de service** : l'espace possède a minima un nombre de places apte à accueillir 15 % de l'effectif total de salariés présents simultanément dans le bâtiment.

**Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics** : l'espace possède a minima un nombre de places apte à accueillir 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public présents simultanément dans le bâtiment.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il est réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local est judicieusement positionné pour faciliter son usage. Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

## ANNEXE 2 : SCHEMA DE COLORATION

**> la façade palette de nuances**

Les quelques références Focoltone (F) et Pantone (P) permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine-et-Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

**Les enduits**

P 482	F 4056	P 726	P 4755	P 691	F 4027
F 1003 40%	P 468	P 607	P 691	P 4685	F 4034

**Les menuiseries**

F 1010	F 2184	F 4014	F 4064	P 622	P 621
P 646	P 651	P 650	P 643	P 642	P 649
F 3439	P 560	P 567	P 1805	P 1807	P 483

Auteur : Sylvie BOULLEY-DUPARC, architecte au CAUE 77

## ANNEXE 3 : RECOMMANDATIONS POUR LE TRAITEMENT DES CLOTURES

---

Selon les zones du PLU, les règles concernant les clôtures diffèrent.

Les recommandations ci-après complètent le règlement.

### **Murs de clôture pleins ayant l'aspect des murs traditionnels à pierre vue**

« A pierre vue », signifie des murs à base de moellons irréguliers qui affleurent derrière la finition au mortier. Le mortier doit être réalisé à base de chaux et de sable, ce qui lui donne une couleur naturelle.



### **Murs de clôture pleins en maçonnerie**

Ce type de clôture peut être réalisé en parpaings enduits avec une finition et un coloris reprenant ceux de la construction principale.

### **Muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical**

Le muret doit avoir une hauteur de 60 à 80 cm permettant d'intégrer les coffrets techniques (électricité et gaz). Le muret peut être soit en parpaings enduits selon les mêmes prescriptions que le mur plein, soit à pierre vue.

Le barreaudage vertical doit être de dessin simple.



**Clôtures grillagées avec ou sans haie**

Les grillages doivent être de coloris vert, les végétaux doivent respecter la liste indiquée à l'annexe 5.

En UC, des types de clôture spécifiques sont autorisés pour conserver la cohérence avec les aménagements existants :

- Muret en maçonnerie d'une hauteur de 0,60 mètres surmonté d'une clôture à claire-voie constituée de préférence de lisses et poteaux en bois



- Muret en parpaings enduits à l'identique de la construction principale,
- Ou les différents modes de clôtures présents.

**Clôtures en panneaux de bois massif**

Ces clôtures devront être réalisées avec des bois issus d'exploitations contrôlées, respectueuses de l'environnement.



Photos indicatives

**Clôtures dans les zones A et N**

Si des clôtures doivent être réalisées dans cette zone, elles doivent être composées de poteaux bois et de grillage à grande mailles. Le grillage devra laisser un passage libre de 25 cm minimum au niveau du sol.

## ANNEXE 4 : RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DE PANNEAUX SOLAIRES

### LES PANNEAUX SOLAIRES DANS LE PAYSAGE

COMMENT MIEUX MAÎTRISER  
LEUR IMPACT VISUEL

Pour conserver l'harmonie des paysages et de notre cadre de vie, la modification de l'aspect des toitures oblige à **certaines précautions** : une réflexion en amont et une méthode de conception s'imposent, d'autant plus dans les espaces de sensibilité paysagère et historique.

Voici quelques pistes pour mieux maîtriser l'impact visuel de vos installations solaires.



Ces recommandations sont à appliquer dans la limite de la conservation d'une performance acceptable à l'installation (orientation et inclinaison).

#### < Visibilité depuis l'espace public

Privilégier la pose des panneaux sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public. Positionner les panneaux côté jardin, côté intérieur de la propriété, côté cour, dans un cœur d'îlot, tout en préservant l'impact sur le voisinage.



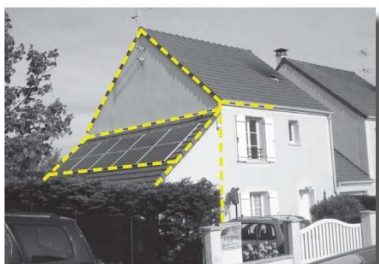
#### < Pose sur une toiture à faible pente ou toiture terrasse

(pour les panneaux photovoltaïques)

« LE PAYSAGE est un système intégrant la présence de l'homme aux RÉALITÉS NATURELLES d'un site »

#### Recul par rapport à la rue

Dans le cas des maisons avec pignons sur rue, poser les panneaux sur la partie du toit la plus éloignée de la rue : masqués par les bâtiments des parcelles voisines, ils seront ainsi moins visibles dans les vues générales de la rue.



#### < Pose sur des annexes

Plutôt qu'utiliser les toitures principales, très visibles, choisissez de poser les panneaux sur les toitures les plus basses de l'ensemble bâti : annexe, toiture secondaire, garage, serre, auvent, abri de jardin.



#### < Implantation en bas de toiture

Préserver l'aspect des faitages qui sont la partie la plus visible des bâtiments, positionner les panneaux en bas de toiture.

#### Recommandations dans les règlements d'urbanisme et de lotissement pour les communes :

Prévoir des recommandations spécifiques dans les documents d'urbanisme et les règlements de lotissement.

### Panneaux solaires : L'idéal c'est de les installer...

... sur les architectures contemporaines, bâtiments neufs ou extensions, puisqu'il sera beaucoup plus simple de prendre en compte et d'intégrer dans la conception, dès le départ, une réflexion sur les énergies renouvelables et d'en faire un vrai élément de qualité de l'architecture.

... sur les toits des équipements publics, dans les zones artisanales ou les centres commerciaux, des bâtiments qui offrent en général des surfaces de toiture importantes et qui peuvent en l'occurrence exploiter 'directement' l'énergie solaire pour chauffer de l'eau chaude, faire fonctionner certaines installations etc.



Les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments à part entière de l'architecture et être composés harmonieusement en fonction des formes, des matériaux et des teintes du bâtiment.

Notre maison se trouve souvent au milieu d'un contexte bâti : quartier, village, bourg... N'oublions pas qu'elle est devant nos yeux tous les jours. Alors avant de se lancer dans un tel projet, mieux vaut prendre en compte certains paramètres.

## COMMENT COMPOSER LES INSTALLATIONS SOLAIRES AVEC L'ARCHITECTURE DE NOS MAISONS ET DE NOTRE VOISINAGE

### L'Échelle

La surface des panneaux doit être en rapport avec la surface de la toiture principale. Couvrir la totalité de la toiture d'une petite maison pourrait lui porter un préjudice esthétique important.



### La complexité de la toiture >

Privilégier la pose sur des toitures de forme simple, par exemple sur des toits à un ou deux pans.

Les toitures de forme complexe génèrent souvent des assemblages de panneaux inesthétiques. Si la toiture est complexe, mais composée de plusieurs formes simples, privilégier à la pose plutôt des panneaux sur une seule partie.

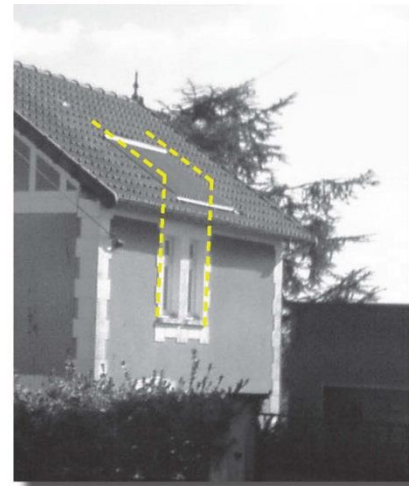


### La composition finale des panneaux >

Les panneaux devraient rester de préférence dans une forme générale simple et rectangulaire. Mieux vaut éviter les formes en U, en L, en T, en H, les formes en escalier etc. L'aspect de votre toiture est important et fait partie de la valeur générale de la maison.

### L'harmonisation avec les façades >

La pose de panneaux en toiture sera plus harmonieuse si elle suit le rythme des fenêtres des façades. La présence de larges surfaces vitrées en façade (verrière, véranda, larges baies) ou de portes de garage, est un élément favorable en permettant des continuités ou alignements verticaux.



### La présence d'autres ouvrages en toiture :

Il est souvent compliqué d'installer des panneaux sur des toitures où existent déjà des ouvrages : châssis de toit, lucarnes, souches de cheminées, ventilations, antennes....

Quand cela est inévitable, pour que notre maison ne soit pas couronnée d'un ensemble disparate, il est indispensable de tenir compte de ces éléments pour organiser les panneaux en fonction des ouvrages, en se donnant des « règles » d'alignement, de proportion... Dans un tel cas, le nombre de panneaux à installer serait limité.

... sur les bâtiments agricoles, dont l'implantation peut être parfaitement adaptée pour profiter de la meilleure exposition.

D'autant plus que certains de ces équipements peuvent jouer la synergie avec une production d'énergie renouvelable par la biomasse ou des types d'exploitation liés à l'agriculture ou à l'élevage biologique.

... dans les nouveaux quartiers, les Zones d'Aménagement Concerté ou les lotissements, pour lesquels la conception et la disposition des immeubles ou des habitations pourra se faire en tenant compte de l'exposition solaire et de l'espace urbain.



---

## ANNEXE 5 : LISTE DES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

---