



PLAN LOCAL  
D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE BOISSISE-LE-ROI

**04**  
RÈGLEMENT ÉCRIT  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PROCÉDURE PRESCRITE LE:	31.10.2024
PROCÉDURE APPROUVÉE PAR DCM LE:	04.12.2025

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal

Le Maire, Véronique **CHAGNAT**



<b>TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES</b> .....	5
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	13
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UA, UB, UC.....	14
UA, UB, UC - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	15
UA, UB, UC - B/ CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	17
UA, UB, UC - C/ ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX .....	24
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UX .....	27
UX - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ .....	28
UX - B/ CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	30
UX - C/ ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX .....	33
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b> .....	36
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AU .....	37
AU - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ .....	38
AU - B/ CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	40
AU - C/ ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX .....	46
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	49
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE A .....	50
A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ .....	51
A - B/ CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	53
A - C/ ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX .....	57
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	59
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE N .....	60
N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ .....	61
N - B/ CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	63
N - C/ ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX .....	68
<b>TITRE VI – ANNEXES</b> .....	71
LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME .....	72
COMPLÉMENTS AU LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME .....	76
NORMES DE STATIONNEMENT VÉLO APPLICABLES .....	78
ARTICLES DE DIVERS CODES .....	81
Rappel du code de l'urbanisme .....	81
Rappel du code de la construction et de l'habitation .....	88
Rappel du code civil .....	89
Rappel du code rural et de la pêche maritime .....	90
LES PLANTATIONS .....	91
CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX .....	95



**TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES**

## AVERTISSEMENT

Conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes au règlement du PLU, dans les conditions prévues par les articles L.151-9 et L.151-10 du code de l'urbanisme. Les destinations des constructions sont celles prévues par les articles R.151-27 et R.151-28 leurs versions depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Le présent règlement, qui comprend à la fois des dispositions écrites et des dispositions graphiques, s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Boissise-le-Roi, en sus des orientations d'aménagement et de programmation prévues pour la zone ou le secteur concerné.

Le règlement écrit du PLU, y compris les définitions et dispositions communes réglementaires, et l'ensemble des documents graphiques dudit règlement, s'appliquent de manière cumulative.

## ARTICLE DG1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Boissise-le-Roi y compris les parties non terrestres. Il comprend deux parties :

- le règlement graphique (pièce n°4);
- le règlement écrit (pièce n°5).

## ARTICLE DG2 PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.
2. Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...
3. Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant le Droit de Préemption Urbain institué par délibération du conseil municipal en date 4 avril 2024.
4. Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003- 707 du 1er août 2003 et du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002.
5. Rappels :
  - l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 4 octobre 2007 ;
  - tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.  
Article 682 du code civil : *“Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.”*

## ARTICLE DG3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome, il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre «U». Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les dispositions des différents chapitres du Titre II, s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

- la zone **UA** qui couvre les parties anciennement urbanisées de Boissise et d'Orgenoy,
- la zone **UB** qui couvre à Boissise et à Orgenoy essentiellement une urbanisation qui s'est développée sous forme d'opération d'ensemble à partir des années soixante. Elle contient un secteur **UB1** qui couvre la clinique,
- la zone **UC** située à Boissise qui couvre un secteur de part et d'autre de l'allée de la Corniche composé de grandes parcelles boisées au travers desquelles des continuités paysagères et écologiques locales peuvent s'établir entre les bords de Seine et le bois de Malécot,
- la zone **UX** qui couvre les secteurs occupés par des zones d'activités.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par le sigle «AU».

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou par phases, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du présent règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Le PLU distingue deux zones à urbaniser à court, moyen et long termes :

- la zone **AU1** de la ZAC d'Orgenoy,
- la zone **AU2** du secteur rue de Ponthierry à Boissise.

Les dispositions des zones à urbaniser sont présentées au Titre III du présent document.

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Les zones **A** recouvrent les espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

Les dispositions du Titre IV du présent règlement s'appliquent à la zone A.

Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs, 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 ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone **N** est composée de plusieurs secteurs :

- la zone **Ne** qui couvre des terrains de sports et de loisirs de plein air,
- la zone **Nj** qui correspond aux jardins,
- la zone **NL** qui correspond à la base de loisirs,
- et la zone **Na** qui couvre la mairie, l'église, le parc de la mairie et la station d'épuration.

Les dispositions du Titre V du présent règlement s'appliquent à la zone N.

#### **ARTICLE DG4 ADAPTATIONS MINEURES**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues aux articles L.152-3, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...);
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, etc);
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

#### **ARTICLE DG5 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉVOLUTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT**

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

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

#### **ARTICLE DG6 RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE DG7 DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS**

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la

décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

### **ARTICLE DG8 EMBLEMES RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au document graphique par des trames rouges hachurées dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés ci-dessous.

<b>Numéro</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Nature</b>	<b>Surface</b>	<b>Parcelles</b>
1	Commune	Création de liaison douce	4 664 m <sup>2</sup>	ZB13, 14, 17 et 18
2	Commune	Création de liaison douce	7 853 m <sup>2</sup>	YB229 et 246, ZB05, 06, 07, 08 et 18
3	Commune	Création de liaison douce	3 437 m <sup>2</sup>	YB260, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 325, 327

Sous réserve des dispositions de l'article L.433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme et de ses articles L.230-1 à L.230-3.

En application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1. des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2. des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3. des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
4. dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
5. dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.

Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

## ARTICLE DG9 EMBLEMES RÉSERVÉS DESTINÉS À LA CRÉATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Conformément à l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le PLU identifie un emplacement réservé au bénéfice de la réalisation de logements sociaux.

Numéro	Zone du PLU	% minimum
A	AU2	60%

## ARTICLE DG10 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des ronds carroyés pour les boisements surfaciques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par législation en vigueur.

Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

## ARTICLE DG11 LES ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : mur protégés, bâtiments remarquables et alignements d'arbres protégés bâtis identifiés par le PLU aux documents graphiques, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

## ARTICLE DG12 INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉROGATIONS POUR TRAVAUX DE MISE EN ACCESSIBILITÉ

La loi Boutin du 25 mars 2009 a instauré une nouvelle possibilité de dérogation aux règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente peut ainsi accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU conformément à l'article L.152-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

L'article R.431-31 du code de l'urbanisme dispose que le pétitionnaire doit accompagner sa demande d'une note précisant la nature des travaux pour lesquels la dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées. Cette mesure ne concerne que des opérations de renouvellement et aucunement la réalisation de logements neufs.

### **ARTICLE DG13 LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LA GESTION DES RISQUES ET NUISANCES**

L'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que la commune est exposée à des risques et nuisances.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) de la Vallée de la Seine de Samoreau à Nandy approuvé par arrêté préfectoral n°02 DAI 1 URB 182 du 31 décembre 2002.

### **ARTICLE DG14 DÉROGATIONS POSSIBLES AUX RÈGLES DU PLU**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1. la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2. la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

### **ARTICLE DG15 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DU PLU POUR PERMETTRE L'ISOLATION DES BÂTIMENTS**

La loi relative à la transition énergétique du 17 août 2015 instaure une nouvelle dérogation au profit des travaux d'isolation des bâtiments. Elle permet à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire, le permis d'aménager ou pour se prononcer sur une déclaration préalable de déroger aux règles du PLU dans les modalités définies aux articles L.152-5 et R.152-5 du code de l'urbanisme. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

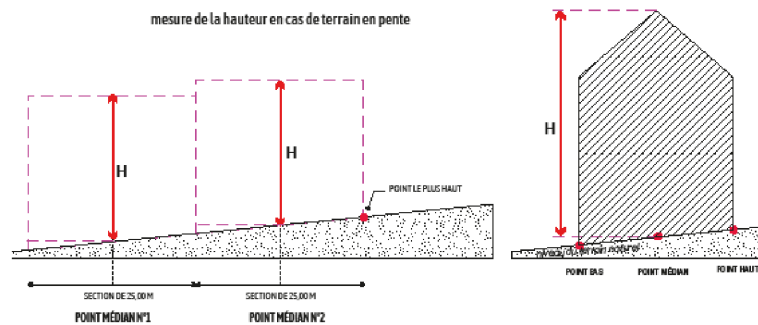
Le présent article n'est pas applicable :

- a. aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b. aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c. aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d. aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE DG16 RÈGLES DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN CAS DE TERRAIN EN PENTE**

Dans le cas de terrains en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections égales, les plus larges possibles, dans la limite de 25 mètres maximum chacune.

Le nombre de niveau ou la hauteur au point le plus haut de la construction s'apprécie au point médian de chaque section, jusqu'au point le plus haut du niveau de la rue au droit de la section de construction appréciée.



## ARTICLE DG17 DÉFINITIONS

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### **Article R151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

**Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UA, UB, UC

Extrait du rapport de présentation :

Les zones UA, UB, UC englobent les parties urbanisées du territoire communal : les villages de Boissise le Roi et d'Orgenoy.

La zone **UA** couvre les parties anciennement urbanisées de Boissise et d'Orgenoy dans lesquelles on trouve à certains endroits des constructions implantées à l'alignement des rues.

La zone **UB** couvre à Boissise et à Orgenoy essentiellement une urbanisation qui s'est développée sous forme d'opération d'ensemble à partir des années soixante.

Elle contient un secteur **UB1** qui couvre la clinique ; ce secteur a pour objectif de permettre le développement de la clinique.

La zone **UC** située à Boissise couvre un secteur de part et d'autre de l'allée de la Corniche composé de grandes parcelles boisées au travers desquelles des continuités paysagères et écologiques locales peuvent s'établir entre les bords de Seine et le bois de Malécot.

Il est rappelé que la commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Seine.

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I.

Cette zone est également concernée :

- par un aléa important à modéré de risque de retrait gonflement des argiles. Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.
- les dispositions des arrêtés préfectoraux du 19 mai 1999 et du 08 juillet 2022 relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6a.
- le risque d'inondation par remontée de nappes (voir au rapport de présentation « III.1d Risques naturels » page 74) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque.

## UA,UB,UC - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques aux zones UA, UB et UC ci-après.

### UA, UB, UC - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

**UA, UB, UC - A-1-1 Les destinations et sous destinations suivantes des constructions sont interdites :**

- Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-dessous de la manière suivante : ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-dessous de la manière suivante : ■.

DESTINATIONS / sous-destinations	
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
<b>HABITATION</b>	
Logement	■
Hébergement	■
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
Hôtels	■
Autres hébergements touristiques	■
Cinéma	■
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■
Salle d'art et de spectacles	■
Équipements sportifs	■
Lieux de culte	■
Autres équipements recevant du public	■

### **UA, UB, UC - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :**

Dans les zones UA, UB et UC du plan local d'urbanisme sont interdites les occupations, usages des sols et activités suivants :

- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

### **UA, UB, UC - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :**

L'exploitation agricole et forestière, dans le volume des constructions existantes déjà destinées à cet usage.

### **UA, UB, UC - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, 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.

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

## **UA, UB, UC - A-2/ MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

### **UA, UB, UC - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière**

- Le long du linéaire de protection et de développement de la diversité commerciale, délimité en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des surfaces à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que les destinations ci-dessous est interdit. Cette règle s'applique également en cas de reconstruction.

Les destinations autorisées sont :

- l'artisanat et le commerce de détail,
- la restauration,
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

- les équipements d'intérêt collectifs et services publics
- En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant au moins 3 logements sont autorisés à condition qu'au moins 33% du nombre de logements soit affecté à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.  
Le résultat du calcul du nombre de logements locatifs sociaux doit être arrondi à l'unité supérieure.

## UA, UB, UC - B/ CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### UA, UB, UC - B-1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### UA, UB, UC - B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol

- **Dans la zone UA :**  
L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière située dans la zone UA. Toutefois, l'emprise pourra être portée à 70% dans le cas des constructions comportant des rez-de-chaussée destinés à l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- **Dans la zone UB :**  
L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière située dans la zone UB
- **Dans le secteur UB1 :**  
L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière située dans la zone UB1.
- **Dans la zone UC :**  
L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière située dans la zone UC.
- L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le cas de constructions ou installations nouvelles dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### UA, UB, UC - B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement.
- Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus haut de celle-ci sur le sol naturel.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les sous-sols sont autorisés sous réserve de la prise en compte des risques de remontée de nappe.

#### **Dans les zones UA, UB et UC :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 7 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

#### **Dans le secteur UB1 :**

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

### **UA, UB, UC - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou limites qui s'y substituent**

- Les saillies et encorbellements sur le domaine public sont interdits.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Dans la zone UA :**

- Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

#### **Dans la zone UB et la zone UC :**

- Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement, excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

### **UA, UB, UC - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

#### **Dans les zones UA, UB :**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

#### **Dans la zone UC :**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une seule limite séparative aboutissant sur la voie de desserte ou en retrait.

#### **Dans les zones UA, UB et UC :**

- Si l'implantation est en limite séparative, aucune ouverture n'est autorisée autre que les jours de souffrance, conformément au code civil (articles 676 et 677).
- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle, à l'exception :
  - des constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres et l'emprise au sol 15 m<sup>2</sup>
  - des constructions dont le fond de parcelle est situé à moins de 15 m de l'alignement.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m sont implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **Dans les zones UA et UB**

- En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
  - 5 mètres si la façade comporte des baies.
  - 3 mètres, si la façade est aveugle.

#### **Dans la zone UC**

- En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
  - 8 mètres si la façade comporte des baies.
  - 5 mètres, si la façade est aveugle.

#### **Cas d'exception :**

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus, sa surélévation dans le prolongement des façades existantes est admise dans la mesure où la surélévation respecte les autres articles du règlement.

### **UA, UB, UC - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Une distance d'au moins 8 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres.
- Les annexes dédiées au stationnement doivent être accolées à la construction principale.

## **UA, UB, UC - B-2/ QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UA, UB, UC - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

#### **B-2-1-1 – Toitures**

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions principales devront présenter un ou plusieurs éléments à deux ou quatre versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate de ton vieilli, de l'ardoise ou de la tuile mécanique.
- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.
- Les toitures terrasse sont admises à condition :
  - qu'elles soient végétalisées ou accessibles.
- Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :
  - d'un projet d'architecture contemporaine<sup>1</sup> ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée et démontrée. Toutefois, les toitures seront soit plates (toiture-terrasse), soit auront une pente minimum de 35°.
  - 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 toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante. Les toitures terrasse sont admises à condition :
  - qu'elles soient végétalisées ou accessibles,
  - que la construction qui les supporte soit en rez de chaussée,
  - que leur superficie représente 30% au maximum de l'emprise au sol de la construction.
- La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
- Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres, une pente inférieure est admise, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

<sup>1</sup> L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, ici les termes « architecture contemporaine » sont employés, en particulier, en opposition au « pastiche » qui imite une architecture d'une époque passée.

- Les dispositifs solaires (thermiques ou photovoltaïques), l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public
- Dans le cas d'installation de dispositifs solaires en toiture de constructions déjà existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, la superposition de ces dispositifs est admise.

### **B-2-1-2 – 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.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les matériaux imitant le bois sont interdits.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

#### **Dans la zone UA d'Orgenoy :**

Les façades implantées à l'alignement auront un aspect de mur à pierre vue.

### **B-2-1-3 – Divers 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.
- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

### **B-2-1-4 – Clôtures**

- Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels. En cas de clôture de type grille ou grillage, il est recommandé la mise en place de maille 15 cm x 15 cm afin de faciliter le passage de la petite faune.
- En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 4 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 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.
- Toutes les clôtures sur voie publique et sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. A l'exception des clôtures sur voie publique le long des rues suivantes : rue de la Ferté-Alais, de Faronville, rue d'Aillon, rue du Château, rue de l'église, rue de Bel-Air, rue de Ponthierry et route de Melun dont la hauteur pourra être portée à 2 mètres.

- Lorsque la clôture comportera une haie, celle-ci pourra être taillée à 2 mètres de hauteur.
- Dans le cas où les murs existants sur les parcelles voisines ont une hauteur supérieure à 1.80 mètre, la hauteur du mur de clôture en maçonnerie pourra atteindre celle des murs voisins.
- Les clôtures sur voie publique et sur limite privée seront constituées soit :
  - d'un mur plein en maçonnerie recoupé par un pilier tous les 5 mètres,
  - d'un muret en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou horizontal.
  - d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage posé sur un muret de maçonnerie de 0.20 mètres de hauteur interrompu tous les 5 mètres d'un passage de 0.10 mètres.
  - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.
- En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

### **UA, UB, UC - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

- Pour les bâtiments à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
- Les murs de clôture à protéger repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique.  
La construction sera soit implantée juste derrière le mur, soit en recul de l'alignement.

### **UA, UB, UC - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

## **UA, UB, UC - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **UA, UB, UC - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- Les ouvrages en infrastructure enterrés couverts par une épaisseur de terre végétale d'au moins 40 cm peuvent être comptés pour 40% de leur superficie en espaces verts de pleine terre.

#### **Dans la zone UA :**

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière située dans la zone UA seront aménagés en espaces verts de pleine terre. Toutefois, cette surface minimale de pleine terre pourra être portée à 10% dans le cas des constructions comportant des rez-de-chaussée destinés à l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

#### **Dans la zone UB :**

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière située dans la zone UB seront aménagés en espaces verts de pleine terre.

#### **Dans la zone UB1 :**

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière située dans la zone UB1 seront aménagés en espaces verts de pleine terre.

**Dans la zone UC :**

Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière située dans la zone UC seront aménagés en espaces verts de pleine terre.

**UA, UB, UC - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

- Les aires de stationnement de plus de 4 emplacements doivent être paysagées.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement et leur voie de desserte doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie, il est exigé un arbre de haute tige par 300 m<sup>2</sup> de ces espaces.
- La plantation d'espèces locales sera privilégié. On privilégiera les haies d'essences locales variées (voir annexes : Les plantations).
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya) (voir annexes : Les plantations).

**UA - B-3-3 Éléments de paysage à protéger**

Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé.

**UA, UB, UC - B-4/ STATIONNEMENT****UA, UB, UC - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- 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.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

**UA, UB, UC - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement****B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures**

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés,...). Les surfaces en enrobé ou autres matériaux imperméables doivent être limitées à l'accès aux aires de stationnement et aux places de stationnement spécifiques comme les places dédiées aux personnes à mobilité réduite et les places de livraison.
- Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

**B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Les dispositions des articles L.113-11 à L.113-17 du code de la construction et de l'habitation sont applicables.

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

### **B-4-2-3 - Nombre d'emplacements** **Le stationnement des vélos**

- Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.
- Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur quelque soit la destination ou la sous-destination (cf Annexe du présent règlement).

### **Le stationnement des véhicules automobiles**

- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :
  - 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...).
- Pour les constructions à destination d'habitation réalisées à moins de 500 mètres de la gare, les dispositions suivantes sont applicables :
  - Pour le logement : Il sera créé un minimum de 1 place par logement.
- Construction à destination d'habitation située à plus de 500 mètres de la gare :
  - Il sera créé une place de stationnement par tranche de 77 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement.
  - Il sera créé une place maximum de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
  - Il sera créé une place maximum de stationnement pour 3 logements ou équivalent logement pour les constructions à destination d'hébergement.
  - Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat, de commerce, d'artisanat, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux :
  - Jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher aménagée, aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.
  - Au-delà de 100 m<sup>2</sup>, les règles des constructions nouvelles s'appliquent.

- Constructions nouvelles à destination de bureaux :
  - Pour les constructions réalisées à plus de 500 mètres de la gare, il ne pourra être exigé plus d'une place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - Pour les constructions réalisées à moins de 500 mètres de la gare, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions nouvelles à destination des hôtels et autres hébergements touristiques :
  - Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.
- Constructions nouvelles à destination d'artisanat, de commerces, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
  - A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

## UA, UB, UC - C/ ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### UA, UB, UC - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### UA, UB, UC - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. Une largeur de voie minimum de 3.50 m est exigé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

#### Dans la zone UB :

Le long de la RD 142, les nouveaux accès sont interdits.

#### UA, UB, UC - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

- En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune.
- Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets, de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

### UA, UB, UC - C-2/ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### UA, UB, UC - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

##### C-2-1-1 – 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 présentant des caractéristiques suffisantes.

### **C-2-1-2 – Assainissement**

- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée réglementairement 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.

### **C-2-1-3 – Energie**

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

### **UA, UB, UC - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol doit être priorisée. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot ou unité foncière puisse gérer à la parcelle les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être implantés en respectant une distance minimale par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.
- Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol en cas d'impossibilité technique, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :
  - soit, de façon priorisée, sur une technique d'évaporation en toiture, sous réserve de sa compatibilité avec les dispositions du PLU concernant le traitement des toitures et notamment de la possibilité de réaliser des toitures-terrasses,
  - soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
  - soit, en dernier recours, et sur autorisation expresse de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, le rejet sera limité à 1L/S/ha pour ces surfaces sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale minimum.
- Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en œuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs, toiture végétalisée dédiée à l'évaporation ...).
- Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être

recueillies, stockées, infiltrées ou évaporées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement traitées par infiltration ou évaporation à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

- Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoremédiation ou débourbeur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise 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.

### **UA, UB, UC - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UX

La zone UX couvre quatre secteurs occupés par des activités : trois sont situés le long de la RD 607, et un le long de la route de Perthes (ce dernier couvre la déchèterie intercommunale).

Cette zone est également concernée :

- par un aléa important à modéré de risque de retrait gonflement des argiles. Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.
- les dispositions des arrêtés préfectoraux du 19 mai 1999 et du 08 juillet 2022 relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6a.

## UX - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques aux zones UX ci-après.

### UX - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

#### UX - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-dessous de la manière suivante : ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-dessous de la manière suivante : ■.

DESTINATIONS / sous-destinations	
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
<b>HABITATION</b>	
Logement	■
Hébergement	■
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
Hôtels	■
Autres hébergements touristiques	■
Cinéma	■
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■
Salle d'art et de spectacles	■
Équipements sportifs	■
Lieux de culte	■
Autres équipements recevant du public	■

### **UX - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :**

Dans les zones UX du plan local d'urbanisme sont interdites les occupations, usages des sols et activités suivants :

- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### **UX- A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :**

#### **Les sous-destinations suivantes :**

- **Le logement** s'il est destiné à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions autorisées dans la zone et s'il est intégré dans le volume d'une construction destinée aux activités autorisées dans la zone.
- La cuisine dédiée à la vente en ligne est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité du voisinage,
  - et qu'elles ne présentent pas des risques ou des nuisances particulières incompatibles avec le caractère de la zone soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé et la salubrité publique (notamment les bruits, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement, les émanations nocives, malodorantes ou polluantes),
  - et qu'elles soient conformes aux règles et normes en vigueur.

### **UX - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, 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.

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

## **UX - B/ CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **X - B-1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UX - B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol**

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière située dans la zone UX.
- L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le cas de constructions ou installations nouvelles dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **UX - B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement.
- Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus haut de celle-ci sur le sol naturel.
- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

#### **UX - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou limites qui s'y substituent**

- Le long de la RD 607 les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement.
- Le long des autres voies les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

#### **UX - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

### **UX - B-2/ QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **UX - B-2-1 Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

#### **UX - B-2-2 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

##### **B-2-2-1 – Toitures**

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

### **B-2-2-2 – 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.
- 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 fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.

### **B-2-2-3 – 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.
- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

### **B-2-2-4 – Clôtures**

- Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels. En cas de clôture de type grille ou grillage, il est recommandé la mise en place de maille 15 cm x 15 cm afin de faciliter le passage de la petite faune.
- En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 4 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 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.
- Toutes les clôtures sur voie publique et sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- Les clôtures sur voie publique et sur limite privée seront constituées soit :
  - d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
  - d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage posé sur un muret de maçonnerie de 0.20 mètres de hauteur interrompu tous les 5 mètres d'un passage de 0.10 mètres.
  - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

## **UX - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **UX - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière située dans la zone UX seront aménagés en espaces verts de pleine terre.
- Les ouvrages en infrastructure couverts par une épaisseur de terre végétale d'au moins 40 cm peuvent être comptés pour 40% de leur superficie en espaces verts de pleine terre.

### **UX - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

- Le long de la RD 607, le retrait de 15 mètres par rapport à l'alignement doit être planté sur 50% de sa superficie par des arbres de haute tige à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup>.
- Les essences d'arbre choisies doivent être compatibles avec les contraintes dues au surplomb des lignes à haute tension.
- La plantation d'espèces locales sera privilégié. On privilégiera les haies d'essences locales variées (voir annexes : Les plantations).
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya) (voir annexes : Les plantations).

## **UX - B-4/ STATIONNEMENT**

---

### **UX - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- 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.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

### **UX - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**

#### **B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures**

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés,...). Les surfaces en enrobé ou autres matériaux imperméables doivent être limitées à l'accès aux aires de stationnement et aux places de stationnement spécifiques comme les places dédiées aux personnes à mobilité réduite et les places de livraison.
- Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

#### **B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Les dispositions des articles L.113-11 à L.113-17 du code de la construction et de l'habitation sont applicables.

- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

### **B-4-2-3 - Nombre d'emplacements**

#### **Le stationnement des vélos**

- Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- Le nombre d'emplacement en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur quelque soit la destination ou la sous-destination (cf Annexe du présent règlement).

#### **Le stationnement des véhicules automobiles**

- Constructions nouvelles à destination de bureaux :
  - Il ne peut être exigé plus d'1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions nouvelles à destination d'hébergement des hôtels et autres hébergements touristiques :
  - Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.
- Constructions nouvelles à destination d'artisanat, de commerces, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
  - A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

## **UX - C/ ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

### **UX - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **UX - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Le long de la RD 607, les nouveaux accès sont interdits.

#### **UX - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.**

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. Les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

### **UX - C-2/ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **UX - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

##### **C-2-1-1 – 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 présentant des caractéristiques suffisantes.

### C-2-1-2 – Assainissement

- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée réglementairement 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.

### C-2-1-3 – Energie

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

### UX - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol doit être priorisée. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot ou unité foncière puisse gérer à la parcelle les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être implantés en respectant une distance minimale par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.
- Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol en cas d'impossibilité technique, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :
  - soit, de façon priorisée, sur une technique d'évaporation en toiture, sous réserve de sa compatibilité avec les dispositions du PLU concernant le traitement des toitures et notamment de la possibilité de réaliser des toitures-terrasses,
  - soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
  - soit, en dernier recours, et sur autorisation expresse de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, le rejet sera limité à 1L/s/ha pour ces surfaces sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale minimum.
- Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en œuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs, toiture végétalisée dédiée à l'évaporation ...).
- Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être

recueillies, stockées, infiltrées ou évaporées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement traitées par infiltration ou évaporation à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

- Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoremédiation ou débourbeur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise 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.

### **UX - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE AU

La zone AU est divisée en deux zones situées :

A Orgenoy :

- zone AU1 qui est inclus dans la ZAC d'Orgenoy.

A Boissise :

- zone AU2, le long de la rue de Ponthierry

Cette zone est également concernée :

- par un aléa important à modéré de risque de retrait gonflement des argiles. Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.
- au droit de la zone AU2 : le risque d'inondation par remontée de nappes (voir au rapport de présentation « III.1d Risques naturels » page 74) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque.
- la zone AU1 est concernée par un secteur d'information sur les sols consultable en annexe 6.i du présent PLU.

La zone AU est aussi concernée par une orientation d'aménagement et de programmation portée dans le dossier conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## AU - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques aux zones AU ci-après.

### AU - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

#### AU - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-dessous de la manière suivante : ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-dessous de la manière suivante : ■.

DESTINATIONS / sous-destinations	
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
<b>HABITATION</b>	
Logement	■
Hébergement	■
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
Hôtels	■
Autres hébergements touristiques	■
Cinéma	■
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■
Salle d'art et de spectacles	■
Équipements sportifs	■
Lieux de culte	■
Autres équipements recevant du public	■

### **AU - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :**

Dans les zones AU du plan local d'urbanisme sont interdites les occupations, usages des sols et activités suivants :

- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

### **AU - A-1-3 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, 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.

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.
- Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont compatibles avec les conditions et termes fixés dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation tels que présentés dans la pièce n°3 du Plan Local d'Urbanisme.

## **AU - A-2/ MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

### **AU - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière**

- En application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, le règlement détermine des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale :
  - Zone AU2 : 60% minimum

Le nombre de logements sociaux exigibles est arrondi à l'entier supérieur.

## AU - B/ CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### AU - B-1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### AU - B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 60% de la superficie de la zone AU.
- L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le cas de constructions ou installations nouvelles dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### AU - B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions

##### B-1-2-1 – Dispositions générales

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus haut de celle-ci sur l'alignement ou sur le sol naturel.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les sous-sols sont autorisés pour les constructions comportant plus de 2 logements sous réserve de la prise en compte des risques de remontée de nappe.
- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

##### B-1-2-2 – Dispositions particulières

- Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :
  - les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbains,
  - les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques.
- Une majoration de la hauteur totale est autorisée dans les cas suivants uniquement :
  - pour l'implantation de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +1,00 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
  - ou l'implantation de stationnement des cycles en rez-de-chaussée d'immeuble ; dans ce cas, la hauteur maximale peut être majorée de +0,50 mètre maximum par rapport à la règle générale ;
  - et pour les constructions répondant aux conditions fixées par le décret du 8 mars 2023 qui permettent une dérogation de la hauteur conformément aux articles R.152-5-2 et R.431-31-3 du code de l'urbanisme. Ainsi, les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou les constructions à énergie positive, sont autorisées à un dépassement de 0,25 m par niveau, dans la limite de 2,50 mètres en tout point de la hauteur de la construction autorisée par la règle générale. Ce dépassement ne peut être justifié que par les contraintes techniques résultant de l'utilisation d'un mode de construction faisant preuve d'exemplarité environnementale et induisant, pour un nombre d'étages donné, une hauteur par étage plus importante que celle résultant d'autres modes de construction. Cette dérogation ne permet pas l'ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode de construction.

### **AU - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou limites qui s'y substituent**

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul avec un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement, excepté pour l'extension d'une construction existante qui peut être édifiée dans le prolongement de la construction qu'elle étend.

### **AU - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.
- Si l'implantation est en limite séparative, aucune ouverture n'est autorisée autre que les jours de souffrance, conformément au code civil (articles 676 et 677).
- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle, à l'exception :
  - des constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres et l'emprise au sol 15 m<sup>2</sup>
  - des constructions dont le fond de parcelle est situé à moins de 15 m de l'alignement
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m sont implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
  - 5 mètres si la façade comporte des baies.
  - 2,50 mètres, si la façade est aveugle. Toutefois sont autorisées des ouvertures (verre dormant) d'une dimension maximum de 0,25 m<sup>2</sup> destinées à l'éclairage des pièces secondaires (salle de bains, WC, escalier).

#### **Cas d'exception :**

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions ci-dessus, sa surélévation dans la continuation des façades existantes est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du règlement.

## **AU - B-2/ QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **AU - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

#### **B-2-1-1 – Toitures**

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate de ton vieilli, de l'ardoise ou de la tuile mécanique.
- L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, soit par des châssis de toit, soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade.
- Les toitures terrasse sont admises sous réserve qu'elles soient fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
  - dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables ;

- et/ou agriculture urbaine ;
- et/ou végétalisation dans un objectif environnemental et écologique ;
- et/ou récupération et/ou rétention des eaux pluviales dans le respect du gabarit de la hauteur autorisée.

Ces fonctionnalisations ne sont pas obligatoires pour les petits volumes de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- Les dispositifs solaires (thermiques ou photovoltaïques), l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

### **B-2-1-2 – 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.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les matériaux imitant le bois sont interdits.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

### **B-2-1-3 – Divers 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.
- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public. Les points d'apport volontaire sont enterrés.

### **B-2-1-4 – Clôtures**

- Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels. En cas de clôture de type grille ou grillage, il est recommandé la mise en place de maille 15 cm x 15 cm afin de faciliter le passage de la petite faune.
- En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 4 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 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.
- Toutes les clôtures sur voie publique et sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. A l'exception des clôtures sur voie publique le long des rues suivantes : rue de la Ferté-Alais, de Faronville et rue de Ponthierry dont la hauteur pourra être portée à 2 mètres.

- Lorsque la clôture comportera une haie, celle-ci pourra être taillée à 2 mètres de hauteur.
- Dans le cas où les murs existants sur les parcelles voisines ont une hauteur supérieure à 1.80 mètre, la hauteur du mur de clôture en maçonnerie pourra atteindre celle des murs voisins.
- Les clôtures sur voie publique et sur limite privée seront constituées soit :
  - d'un mur plein en maçonnerie recoupé par un pilier tous les 5 mètres,
  - d'un muret en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou horizontal.
  - d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage
  - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces ou doublé d'une haie
- L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.
- En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

### **AU - B-2-2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

## **AU - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **AU - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- Les ouvrages en infrastructure couverts par une épaisseur de terre végétale d'au moins 40 cm peuvent être comptés pour 40% de leur superficie en espaces verts de pleine terre.  
Au moins 30% de la superficie de la zone AU seront aménagés en espaces verts de pleine terre.

### **AU - B-3-2 Éléments de paysage**

**A l'exception de la zone AU1 :**

- **Dans les zones humides réglementaires délimitées au règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :**  
A l'exception des travaux liés à l'entretien ou au renouvellement des voies de desserte ou des réseaux existants et à défaut d'études préalables publiées au titre de la loi sur l'eau, sont interdits :
  - tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
  - les comblements, affouillements et exhaussements du sol ;
  - la création de plans d'eau artificiels ;
  - les nouveaux drainages ;
  - les dépôts divers ;
  - l'imperméabilisation des sols ;
  - la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- **Dans les zones non humides réglementaires à sol hydromorphes délimitées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :**  
A l'exception des travaux liés à l'entretien ou au renouvellement des voies de desserte ou des réseaux existants et à défaut d'études préalables publiées au titre de la loi sur l'eau, sont interdits :
  - tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de porter atteinte aux sols hydromorphes ainsi qu'aux zones humides, à leur alimentation en eau et à leurs fonctionnalités.
  - Tout projet d'aménagement dans ces zones doit prendre les mesures nécessaires visant à

éviter la destruction d'un milieu humide ou d'un sol hydromorphe, ou à défaut d'en réduire les impacts et de mettre en place des mesures compensatoires d'accompagnement en fonction de la surface impactée. Tout projet d'aménagement doit s'assurer de maintenir la fonctionnalité hydrologique et écologique des sols hydromorphes et des zones humides, y compris avec les zones humides avérées existantes à proximité et avec lesquelles ils entretiennent un lien.

### **AU - B-3-3 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

- Les aires de stationnement de plus de 4 emplacements réalisées hors du volume de la construction font l'objet d'un traitement paysager soigné d'ensemble prenant en compte, notamment, le cycle de l'eau. Ces aires doivent être entourées de haies vives et/ou de plantes arbustives afin d'en améliorer l'aspect et de réduire les nuisances visuelles.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40% de leur superficie, il est exigé un arbre de haute tige par 300 m<sup>2</sup> de ces espaces.
- La plantation d'espèces locales sera privilégié. On privilégiera les haies d'essences locales variées (voir annexes : Les plantations).
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya) (voir annexes : Les plantations).

## **AU - B-4/ STATIONNEMENT**

---

### **AU - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- 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.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

### **AU - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**

#### **B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures**

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés,...). Les surfaces en enrobé ou autres matériaux imperméables doivent être limitées à l'accès aux aires de stationnement et aux places de stationnement spécifiques comme les places dédiées aux personnes à mobilité réduite et les places de livraison.
- Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

#### **B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

Les dispositions des articles L.113-11 à L.113-17 du code de la construction et de l'habitation sont applicables.

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

### **B-4-2-3 - Nombre d'emplacements**

#### **Le stationnement des vélos**

- Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.
- Dans le cadre de la construction de plus de 2 logements, l'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.
- Le nombre d'emplacements en matière de stationnement pour les vélos dans le cadre de constructions neuves doit respecter les normes en vigueur quelque soit la destination ou la sous-destination (cf Annexe du présent règlement).

#### **Le stationnement des véhicules automobiles**

- Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :
  - 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'habitat :
  - Il sera créé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un maximum de 2 places par logement.
  - Il sera créé une place maximum de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.
  - Il sera créé une place maximum de stationnement pour 3 logements ou équivalent logement pour les constructions à destination d'hébergement.
  - Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.
- Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat, de commerce, d'artisanat, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux :
  - Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.
- Constructions nouvelles à destination de bureaux :
  - Au maximum 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions nouvelles à destination de d'artisanat, de commerces, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
  - A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

### **AU - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement**

- Dans le cas d'une mutualisation du stationnement, l'obligation de stationnement est réduite de 20%.
- La valeur de référence pour laquelle s'applique la réduction est celle obtenue après calcul des obligations.

## **AU - C/ ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

### **AU - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **AU - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

#### **AU - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.**

- En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune.
- Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. Dans le cas de construction de plus de 2 logements à destination d'habitation, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir les containers, à raison de 0.80 m<sup>2</sup> par logement. Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

### **AU - C-2/ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **AU - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

##### **C-2-1-1 – 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 présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **C-2-1-2 – Assainissement**

- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée réglementairement 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.

### **C-2-1-3 – Energie**

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

### **AU - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol doit être priorisée. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot ou unité foncière puisse gérer à la parcelle les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être implantés en respectant une distance minimale par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.
- Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol en cas d'impossibilité technique, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :
  - soit, de façon priorisée, sur une technique d'évaporation en toiture, sous réserve de sa compatibilité avec les dispositions du PLU concernant le traitement des toitures et notamment de la possibilité de réaliser des toitures-terrasses,
  - soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
  - soit, en dernier recours, et sur autorisation expresse de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, le rejet sera limité à 1L/s/ha pour ces surfaces sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale minimum.
- Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en œuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs, toiture végétalisée dédiée à l'évaporation ... ).
- Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées, infiltrées ou évaporées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement traitées par infiltration ou évaporation à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoépuration ou déboureur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise 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.

**AU - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE A

Extrait du rapport de présentation :

La zone A couvre le secteur de grande culture situé sur le plateau. Cette zone est également concernée :

- par un aléa important à modéré de risque de retrait gonflement des argiles. Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.
- par un secteur d'information sur les sols consultable en annexe 6.i du présent PLU.

## A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques aux zones A ci-après.

### A - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements est interdit, à l'exception des bâtiments à destination agricole, dans une bande de 50,00 mètres en lisière d'un massif boisé de plus de 100 hectares, portée au document graphique à l'exception des cas mentionnés à l'article A - A -1-3.

#### A - A-1-1 Les destinations et sous destinations suivantes des constructions sont interdites :

- Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-dessous de la manière suivante : ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-dessous de la manière suivante : ■.

DESTINATIONS / sous-destinations	
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>	
Exploitation agricole	■
Exploitation forestière	■
<b>HABITATION</b>	
Logement	■
Hébergement	■
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
Artisanat et commerce de détail	■
Restauration	■
Commerce de gros	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
Hôtels	■
Autres hébergements touristiques	■
Cinéma	■
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>	
Industrie	■
Entrepôt	■
Bureau	■
Centre de congrès et d'exposition	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■
Salle d'art et de spectacles	■
Équipements sportifs	■
Lieux de culte	■
Autres équipements recevant du public	■

### **A - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :**

Dans les zones A du plan local d'urbanisme sont interdites les occupations, usages des sols et activités suivants :

- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

### **A - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :**

Les sous-destinations suivantes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le logement s'il est lié et nécessaire à l'exploitation agricole, intégré à un bâtiment agricole et possédant le même accès.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. (L 151-11 II)
- Au sein des périmètres de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha identifiés aux documents graphiques, seules peuvent être autorisées les constructions et installation suivantes :
  - > les bâtiments agricoles,
  - > les installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt permettant :
    - l'accès pour les besoins de la gestion forestière,
    - le développement économique de la filière bois,
    - l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.

### **A - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, 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.

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;

- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
- et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels.

## **A - B/ CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **A - B-1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **A - B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol**

Sans objet

#### **A - B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement.
- Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus haut de celle-ci sur le sol naturel.

La hauteur totale des constructions destinées à l'exploitation agricole, y compris les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

#### **A - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou limites qui s'y substituent**

Au titre de l'article L.111-6 et suivant du code de l'urbanisme, dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe des RD 607 et RD 142, les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
- Aux réseaux d'intérêt public,
- Le long des autres voies les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

#### **A - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

### **A - B-2/ QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **A - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

#### **B-2-1-1 – Toitures**

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures seront à faible pente pour ne pas augmenter en hauteur le volume du bâtiment.
- La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
- Les dispositifs solaires (thermiques ou photovoltaïques), l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- Dans le cas d'installation de dispositifs solaires en toiture de constructions déjà existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, la superposition de ces dispositifs est admise.

#### **B-2-1-2 - Volumétrie**

- Les volumes des constructions seront simples.
- Si la construction de plusieurs bâtiments non contigus est nécessaire, il sera recherché une disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres la plus compacte possible ; la dispersion des éléments bâtis est à éviter. Notamment lorsqu'un logement est nécessaire celui-ci sera intégré au bâtiment d'activité agricole.

#### **B-2-1-3 - 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.
- 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 de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs « blanc pur », « blanc cassé » et les couleurs vives sont interdites.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Le bardage en bois naturel (non peint, non lazuré) est recommandé.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc ) pour composer et animer les volumes bâtis.

#### **B-2-1-4 – Divers 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 constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

#### **B-2-1-5 – Clôtures**

- Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.
- En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 4 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 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 implantées dans les espaces naturels ou forestiers doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Conformément à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures.

### **A - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **A - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Sans objet

#### **A - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

- La plantation d'espèces locales sera privilégiée. On privilégiera les haies d'essences locales variées (voir annexes : Les plantations).
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple les haies composées uniquement de thuya) (voir annexes : Les plantations).
- Les abords des constructions seront plantés de bosquets ou de haies libres composées d'essences variées pour organiser une transition entre le bâti et l'espace agricole.

#### **A - B-3-3 Éléments de paysage à protéger**

**Pour les mares et mouillères répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, sont interdites afin de préserver leur complète fonctionnalité écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), toutes modifications des lieux (comblement, recouvrement, etc...), la suppression de la végétation existante autour et la ripisylve associée.**

**Dans les zones humides réglementaires délimitées au règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :**

A l'exception des travaux liés à l'entretien ou au renouvellement des voies de desserte ou des réseaux existants, sont interdits :

- tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;

- les comblements, affouillements et exhaussements du sol ;
- la création de plans d'eau artificiels ;
- les nouveaux drainages ;
- les dépôts divers ;
- l'imperméabilisation des sols ;
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

**Dans les zones non humides réglementaires à sol hydromorphes délimitées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :**

A l'exception des travaux liés à l'entretien ou au renouvellement des voies de desserte ou des réseaux existants, sont interdits :

- tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de porter atteinte aux sols hydromorphes ainsi qu'aux zones humides, à leur alimentation en eau et à leurs fonctionnalités.
- tout projet d'aménagement dans ces zones doit prendre les mesures nécessaires visant à éviter la destruction d'un milieu humide ou d'un sol hydromorphe, ou à défaut d'en réduire les impacts et de mettre en place des mesures compensatoires d'accompagnement en fonction de la surface impactée. Tout projet d'aménagement doit s'assurer de maintenir la fonctionnalité hydrologique et écologique des sols hydromorphes et des zones humides, y compris avec les zones humides avérées existantes à proximité et avec lesquelles ils entretiennent un lien.

**A - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

- Les clôtures implantées dans les espaces naturels ou forestiers doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Conformément à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures.

**A - B-4/ STATIONNEMENT**

---

**A - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

**A - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**

**B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures**

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autres matériaux imperméables doivent être limitées à l'accès aux aires de stationnement et aux places de stationnement spécifiques comme les places dédiées aux personnes à mobilité réduite et les places de livraison.
- Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

## A - C/ ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### A - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### A - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

### A - C-2/ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### A - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

##### C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

##### C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée réglementairement 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.

##### C-2-1-3 – Energie

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

#### A - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne

doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

- Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol doit être priorisée. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot ou unité foncière puisse gérer à la parcelle les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être implantés en respectant une distance minimale par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.
- Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol en cas d'impossibilité technique, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :
  - soit, de façon priorisée, sur une technique d'évaporation en toiture, sous réserve de sa compatibilité avec les dispositions du PLU concernant le traitement des toitures et notamment de la possibilité de réaliser des toitures-terrasses,
  - soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
  - soit, en dernier recours, et sur autorisation expresse de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, le rejet sera limité à 1L/s/ha pour ces surfaces sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale minimum.
- Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en œuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs, toiture végétalisée dédiée à l'évaporation ... ).
- Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées, infiltrées ou évaporées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement traitées par infiltration ou évaporation à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoépuration ou déboueur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

**TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

Il s'agit d'une zone couvrant un espace naturel.

La zone **N** est complétée par les quatre zones suivantes :

- La zone **Ne** qui couvre des terrains de sports et de loisirs de plein air.
- La zone **Nj** (jardins).
- La zone **NL** (loisirs), il s'agit de la base de loisirs.
- La zone **Na** qui couvre la mairie, l'église, le parc de la mairie et la station d'épuration (rue Albert Olivieiri) afin de permettre les aménagements de ces équipements pour leur évolution.

Il est rappelé que la commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la vallée de la Seine.

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux prescriptions du P.P.R.I.

Cette zone est également concernée :

- par un aléa important à modéré de risque de retrait gonflement des argiles. Le présent règlement intègre en annexe « Construire en terrain argileux » la plaquette nationale rappelant les règles et bonnes pratiques à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.
- les dispositions des arrêtés préfectoraux du 19 mai 1999 et du 08 juillet 2022 relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affecté par le bruit consultables en annexe 6a.
- le risque d'inondation par remontée de nappes (voir au rapport de présentation « III.1d Risques naturels » page 74) : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque.

## N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Conformément à l'article R.151-30 du code de l'urbanisme, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certaines destinations et sous-destinations, usages des sols et activités incompatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Titre 01 «Dispositions générales» du présent règlement complétées par les dispositions spécifiques aux zones N ci-après.

### N - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

#### N - A-1-1 Les destinations et sous destinations suivantes des constructions sont interdites :

- Les destinations et sous-destinations interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : ■. Les destinations et sous-destinations autorisées sont indiquées ci-dessous de la manière suivante : ■. Les destinations et sous-destinations admises sous conditions sont indiquées ci-dessous de la manière suivante : ■.

DESTINATIONS / sous-destinations					
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	N	Na	Ne	Nj	NL
Exploitation agricole	■	■	■	■	■
Exploitation forestière	■	■	■	■	■
HABITATION					
Logement	■	■	■	■	■
Hébergement	■	■	■	■	■
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES					
Artisanat et commerce de détail	■	■	■	■	■
Restauration	■	■	■	■	■
Commerce de gros	■	■	■	■	■
Activités de services avec accueil d'une clientèle	■	■	■	■	■
Hôtels	■	■	■	■	■
Autres hébergements touristiques	■	■	■	■	■
Cinéma	■	■	■	■	■
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE					
Industrie	■	■	■	■	■
Entrepôt	■	■	■	■	■
Bureau	■	■	■	■	■
Centre de congrès et d'exposition	■	■	■	■	■
Cuisine dédiée à la vente en ligne	■	■	■	■	■
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■	■	■	■
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■	■	■	■	■
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■	■	■	■	■
Salle d'art et de spectacles	■	■	■	■	■
Équipements sportifs	■	■	■	■	■
Lieux de culte	■	■	■	■	■
Autres équipements recevant du public	■	■	■	■	■

- En outre, dans les zones inondables telles que délimitées au Plan de Prévention du Risque

Inondation (PPRI), les destinations et affectations des sols peuvent être interdites en application des pièces écrites et graphiques du PPRI figurant en annexe du PLU.

### **N - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :**

**Dans la zone N et les zones Ne, Nj et Na sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

**Dans la zone NL sont interdits les occupations, usages des sols et activités suivants :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les décharges, les dépôts et autres stockages de quelle nature que ce soit, dès lors qu'ils sont incompatibles avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.:
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'aménagement de terrains de campings à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article A-1-4.

### **N - A-1-3 Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées à condition :**

**Dans la zone N :**

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, sont autorisées :
  - l'extension des constructions à destination d'habitation, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% supplémentaire de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière.
  - les annexes détachées des constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de celles-ci, que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et leur emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup>.
  - et à condition qu'aucun logement nouveau ne soit créé.

**Dans la zone Ne :**

Les équipements sportifs, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne comportent que des aménagements au sol à l'exclusion de toutes constructions.

**Dans la zone NL :**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics liés au fonctionnement de la base de loisirs dans la limite de la réglementation du PPRI et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Dans la zone Nj :**

Les annexes détachées aux constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et leur emprise au sol à 15 m<sup>2</sup> et dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

**Dans la zone Na :**

Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les autres équipements recevant du public, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**N - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :****Dans toutes les zones :**

En application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, 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.

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
  - ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
  - ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site ;
  - et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels

**Dans la zone NL :**

L'aménagement de terrains de camping à condition de ne pas accueillir d'habitations légères de loisirs et dans la limite de la réglementation du PPRI.

## **N - B/ CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **N - B-1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

**N - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol**

- L'extension des constructions à destination d'habitation, régulièrement édifiées dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière.
- L'emprise au sol des annexes à la construction principale à usage d'habitation ne doit pas excéder 15 m<sup>2</sup>.

**Dans la zone Na :**

- Dans la zone Na qui couvre la mairie, l'église, le parc de la mairie :

L'extension des constructions existantes dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol existante.

- Dans la zone Na qui couvre la station d'épuration :  
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

#### **Dans la zone NL :**

Suivant le PPRI :

- En zone rouge et marron :
  - L'emprise au sol maximum autorisée pour les extensions pour des locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan, est limitée à 10 m<sup>2</sup> maximum.
- En dehors de la zone rouge et de la zone marron, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% des terrains non couverts par le PPRI.

#### **N - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement.
- Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus haut de celle-ci sur le sol existant.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La hauteur de l'extension d'une construction à usage d'habitation peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.
- La hauteur des annexes à la construction principale à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 mètres par rapport au niveau du sol au-dessus duquel la construction est visible.

#### **N - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

##### **Dans la zone N :**

Les annexes à la construction principale à usage d'habitation doivent être implantées à moins de 20 mètres de celle-ci.

### **N - B-2/ QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **N - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, 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.

##### **B-2-1-1 – Toitures**

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la

toiture de la construction existante.

- Les dispositifs solaires (thermiques ou photovoltaïques), l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.
- Dans le cas d'installation de dispositifs solaires en toiture de constructions déjà existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, la superposition de ces dispositifs est admise.

#### **B-2-1-2 - Parements extérieurs**

##### **Dans toutes les zones à l'exception de la zone NL**

- 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.
- 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 de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

##### **Dans la zone NL**

- 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 de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

#### **B-2-1-3 – Divers éléments**

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales, les panneaux photovoltaïques ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture.

#### **B-2-1-4 – Clôtures**

- Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver

les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

- En application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 4 octobre 2007, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable.
- 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 implantées dans les espaces naturels ou forestiers doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Conformément à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures.

### **N - B-2-2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

## **N - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **N - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

#### **Espaces boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

#### **Plantations :**

- La plantation d'espèces locales sera privilégiée. On privilégiera les haies d'essences locales variées (voir annexes : Les plantations).
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya) (voir annexes : Les plantations).

### **N - B-3-2 Éléments de paysage à protéger**

Pour les linéaires d'arbres à protéger identifiés aux documents graphiques comme éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les arbres doivent être conservés et entretenus. Ils ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé.

**Pour le ru de la Mare aux Evées** répertorié comme élément de paysage au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme **et repéré aux documents graphiques, dans une bande de 10 mètres au moins de part et d'autre des berges :**

- Aucune construction ou aménagement n'est autorisée à moins 10 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.
- le caractère naturel des berges et des espaces de divagation du cours d'eau doit être préservé en évitant notamment les enrochements, rupture, artificialisation, imperméabilisation sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau, à la sécurité ou au franchissement.

- les espaces de ripisylve doivent être préservés sauf en cas de nécessité impérieuse, notamment si :
  - l'état sanitaire des végétaux et leur position (ex : « arbres couchés » en surplomb du cours d'eau) venant à mettre en péril l'intégrité de la rive du cours d'eau,
  - les travaux ont pour objectif la restauration de la continuité écologique contribuant aux trames vertes et bleues.

Les arbres et arbustes abattus doivent être compensés par la plantation à proximité d'essences autochtones semblables au moins en nombre équivalent et l'aménagement des berges se fera uniquement par des techniques issues du génie végétal (fascines, lits de plants & plançons, peignes...).

**Pour les mares et mouillères répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, sont interdites afin de préserver leur complète fonctionnalité écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), toutes modifications des lieux (comblement, recouvrement, etc...), la suppression de la végétation existante autour et la ripisylve associée.**

**Dans les zones humides réglementaires délimitées au règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :**

A l'exception des travaux liés à l'entretien ou au renouvellement des voies de desserte ou des réseaux existants, sont interdits :

- tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- les comblements, affouillements et exhaussements du sol ;
- la création de plans d'eau artificiels ;
- les nouveaux drainages ;
- les dépôts divers ;
- l'imperméabilisation des sols ;
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

**Dans les zones non humides réglementaires à sol hydromorphes délimitées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :**

A l'exception des travaux liés à l'entretien ou au renouvellement des voies de desserte ou des réseaux existants, sont interdits :

- tout travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de porter atteinte aux sols hydromorphes ainsi qu'aux zones humides, à leur alimentation en eau et à leurs fonctionnalités.
- tout projet d'aménagement dans ces zones doit prendre les mesures nécessaires visant à éviter la destruction d'un milieu humide ou d'un sol hydromorphe, ou à défaut d'en réduire les impacts et de mettre en place des mesures compensatoires d'accompagnement en fonction de la surface impactée. Tout projet d'aménagement doit s'assurer de maintenir la fonctionnalité hydrologique et écologique des sols hydromorphes et des zones humides, y compris avec les zones humides avérées existantes à proximité et avec lesquelles ils entretiennent un lien.

**N - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

- Les clôtures implantées dans les espaces naturels ou forestiers doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Conformément à la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, les clôtures doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. L'emploi de matériaux naturels, de haies vives d'essences locales ou de rangs de 3 fils est à privilégier pour les nouvelles constructions ou le remplacement de clôtures.

## **N - B-4/ STATIONNEMENT**

---

### **N - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

#### **Dans toutes les zones à l'exception de la zone NL**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **N - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**

- Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).
- Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

## **N - C/ ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX URBAINE**

### **N - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

---

#### **N - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

### **N - C-2/ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

---

#### **N - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

##### **C-2-1-1 – 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 présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **C-2-1-2 – Assainissement**

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la

réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

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

### **C-2-1-3 – Energie**

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

### **N - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol doit être priorisée. Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot ou unité foncière puisse gérer à la parcelle les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être implantés en respectant une distance minimale par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.
- Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol en cas d'impossibilité technique, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :
  - soit, de façon priorisée, sur une technique d'évaporation en toiture, sous réserve de sa compatibilité avec les dispositions du PLU concernant le traitement des toitures et notamment de la possibilité de réaliser des toitures-terrasses,
  - soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
  - soit, en dernier recours, et sur autorisation expresse de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, le rejet sera limité à 1L/s/ha pour ces surfaces sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale minimum.
- Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en œuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs, toiture végétalisée dédiée à l'évaporation ...).
- Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées, infiltrées ou évaporées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement traitées par infiltration ou évaporation à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoremédiation ou débourbeur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise 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.

### **N - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

**TITRE VI – ANNEXES**

## LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre I<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.

### 1. Les définitions retenues

#### 1.1. Annexe

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

#### 1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

#### 1.3. 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.

#### 1.4. 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.

#### 1.5. 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.

#### 1.6. 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.

#### 1.7. Façade

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.

#### 1.8. 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.

#### 1.9. Hauteur

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.

#### 1.10. Limites séparatives

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.

#### 1.11. 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.

### 1.12. Voies ou emprises publiques

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

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

## 2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

### 2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

### 2.2. Bâtiment

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.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### 2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). 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 Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

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.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

### 2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifée 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 (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

## 2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R\*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

## 2.6. Extension

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)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

## 2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

## 2.8. Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

## 2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

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).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

## 2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles

d'implantation de la construction.

### **2.11. Local accessoire**

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés 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.

### **2.12. Voies ou emprises publiques**

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques,...

## COMPLÉMENTS AU LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

### Accès :

L'accès correspond à la limite entre :

- d'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;
- d'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

### Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

### Arbre de haute tige :

Arbre à tronc unique dont la ramure commence à environ 1.80 m du sol à l'âge adulte.

### Baie :

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

### Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### Égout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

### Faitage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

### Installations classées pour la protection de l'environnement :

Les installations classées sont au sens de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, ... soit pour la protection de l'environnement...

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement établie par décret en Conseil d'État.

### Lucarne :

Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant du jour et de l'air aux combles.

Une lucarne à deux versants est une lucarne dite à chevalet ou à fronton, elle se caractérise par un fronton triangulaire sur le devant et 2 pans de toiture.

La lucarne à 3 versants est dite à la capucine, elle se caractérise par un toit à 3 pentes avec une croupe sur le devant.



Lucarne à 3 versants



Lucarne à 2 versants

### Muret :

Petit mur en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 1 mètre.

### Pleine terre :

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de

nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants ou non à des constructions en élévation, quelle que soit la profondeur desdits locaux.

**Unité foncière :**

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

## Normes de stationnement vélo applicables

CATÉGORIES DE BÂTIMENTS	SEUIL MINIMAL DE PLACES DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES MOTORISÉS	CYCLISTES VISÉS	SEUIL MINIMAL DE PLACES DE STATIONNEMENT POUR VÉHICULES MOTORISÉS
<b>Bâtiments neufs équipés de places de stationnement</b>			
<b>Ensemble d'habitation</b> <i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	Sans objet	Occupants	- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ; - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
<b>Bâtiments à usage de bureaux</b>	Sans objet		1 emplacement pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bâtiments à usage d'artisanat et commerce de détail</b>	Sans objet		1 emplacement pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bâtiments à usage d'industrie</b>	Sans objet		1 emplacement pour 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bâtiments à usage d'entrepôt</b>	Sans objet		1 emplacement pour 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bâtiments accueillant un service public</b>	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
<b>Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b>	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
<b>Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux</b>			
<b>Ensemble d'habitation</b> <i>(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	10	Occupants	1 emplacement par logement
<b>Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail</b>	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
<b>Bâtiments accueillant un service public</b>	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
<b>Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L.752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b>	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
<b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b>			
<b>Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel</b>	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (pour l'application du II du R. 113-14)

Modalités :

<b>DIMENSIONS ET CARACTÉRISTIQUES DE L'ESPACE DE STATIONNEMENT VÉLO - GÉNÉRALITÉS</b>	
Art. R. 113-13 du CCH et article 4 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Le seuil de déclenchement de l'obligation en cas de travaux sur le parc de stationnement :</b> L'obligation de doter le parc de stationnement automobile d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos est imposée à toute personne qui procède à des travaux sur ce parc s'il comprend au moins 10 places et si le coût total prévisionnel rapporté à la valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 2 %. Ces infrastructures peuvent également se situer à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment, sur la même unité foncière.
<b>1 - Implantation et accessibilité</b>	
Art. R. 113-12 du CCH	<b>Localisation, implantation :</b> Les infrastructures destinées au stationnement sécurisé des vélos se situent sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement ou du bâtiment.
Art. L. 113-19 du CCH	<b>Localisation, implantation :</b> À l'occasion de travaux sur le parc de stationnement, l'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, sur la même unité foncière que celui-ci
Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Localisation, implantation :</b> Les espaces de stationnement extérieurs destinés aux usagers des services publics et à la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques doivent se situer à moins de 50 m d'une entrée principale du bâtiment.
<b>2 - Équipement des emplacements</b>	
Art. R. 113-12 du CCH	L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu pour toute catégorie de bâtiment doit être sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.
Art. R. 113-16 du CCH	<b>Éclairage et alimentation électrique :</b> Les espaces de stationnement vélo installés à l'extérieur des bâtiments sont éclairés.
Art. R. 113-16 du CCH	<b>Dispositifs de fermeture sécurisés :</b> Pour l'accès privé aux bâtiments d'habitation collectifs, lieux de travail et services publics, l'espace de stationnement vélo est limité aux seuls cyclistes autorisés (occupants et travailleurs) par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée.
Art. R. 113-16 du CCH	<b>Dispositifs de fermeture sécurisés :</b> Pour l'accès public aux services publics, ensembles commerciaux et établissements cinématographiques, le dispositif de sécurisation doit être assuré par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes ayant une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.
Art. R. 113-16 du CCH	<b>Abris extérieurs :</b> L'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert.
<b>3 - Dimensions des allées internes et des emplacements</b>	
Art. 1 <sup>er</sup> de l'arrêté du 30 juin 2022	Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m <sup>2</sup> , hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.
Art. R. 113-15 du CCH	<b>Contiguïté avec un parking autos / motos :</b> Un espace de stationnement vélo créé lors de travaux sur un parc de stationnement existant peut être réalisé sur des emplacements existants destinés au stationnement automobile. Lorsque les emplacements concernés font l'objet d'un contrat de location, l'installation des infrastructures est réalisée au plus tôt après l'échéance du contrat de location, sinon avec l'accord du locataire.
<b>LE STATIONNEMENT DES VÉLOS SUR LES LIEUX D'HABITATION ET DE TRAVAIL</b>	
<b>1 - Le stationnement des vélos dans les bâtiments d'habitation collectifs</b>	
Art. R. 113-6 du CCH	<b>Configurations de l'espace de stationnement :</b> L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisé.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs) :</b> L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend au minimum une place par logement jusqu'à deux pièces principales, et deux places par logement à partir de trois pièces principales.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Nombre de places pour les bâtiments à usage principal d'habitation (bâtiments d'habitation collectifs) dont le parc de stationnement est concerné par des travaux :</b> L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend au minimum une place par logement.

<b>2 - Le stationnement des vélos sur le lieu de travail</b>	
Art. R. 113-16 du CCH	<b>Configurations de l'espace de stationnement :</b> L'espace de stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, éclairé et clos. L'accès est limité aux seuls cyclistes autorisés et est assuré par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisé.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Nombre de places pour les bâtiments neufs à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public, constituant principalement un lieu de travail :</b> L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 15 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Nombre de places pour les bâtiments à usage tertiaire ou industriel ou accueillant un service public, constituant principalement un lieu de travail, dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux :</b> L'espace réservé au stationnement sécurisé comprend un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Nombre de places pour les bâtiments à usage tertiaire existants, constituant principalement un lieu de travail, avec parc de stationnement d'au moins 10 places :</b> L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprend un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans les bâtiments. Lorsque le nombre minimal n'est pas atteint pour le bâtiment, l'obligation s'applique également à tout copropriétaire dont le ou les lots de copropriété comprennent en partie privative au moins 10 places de stationnement destiné aux travailleurs. Le ou les lots du copropriétaire comprennent alors un nombre minimal de places destinées aux salariés ou aux agents fixé à 10 % de l'effectif total accueilli simultanément dans ces locaux. Ce nombre peut être réduit afin que le nombre minimal fixé pour le bâtiment ne soit pas dépassé.
<b>LE STATIONNEMENT DES VÉLOS DANS LES BÂTIMENTS ACCUEILLANT DU PUBLIC</b>	
<b>1 - Le stationnement des vélos pour les usagers des services publics</b>	
Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Configurations de l'espace de stationnement :</b> L'espace de stationnement se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment.
Art. R. 113-16 du CCH	<b>Configurations de l'espace de stationnement :</b> L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé. Les dispositifs de sécurisation pour les bâtiments accueillant un service public sont assurés par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé équipant la porte d'accès de l'espace. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes présentes sur les lieux qui ont une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Nombre de places pour les bâtiments neufs accueillant un service public qui comprend un parc de stationnement destiné aux usagers du service public :</b> Le nombre minimal de places destinées aux usagers est fixé à 15 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Nombre de places pour les bâtiments accueillant un service public dont le parc de stationnement d'au moins 10 places et destiné aux usagers est concerné par des travaux :</b> Le nombre minimal de places destinées aux usagers est fixé à 10 % de l'effectif d'usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
<b>2 - Le stationnement des vélos pour la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques</b>	
Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Configurations de l'espace de stationnement :</b> L'espace peut être réalisé à l'extérieur des bâtiments, à condition qu'il soit couvert et éclairé. L'espace de stationnement est couvert et se situe à moins de 50 m de la ou des entrées principales du bâtiment.
Art. R. 113-16 du CCH	<b>Configurations de l'espace de stationnement :</b> Les dispositifs de sécurisation pour les ensembles commerciaux et les établissements cinématographiques sont assurés par une surveillance fonctionnelle ou par un système de fermeture sécurisé équipant la porte d'accès de l'espace. La surveillance fonctionnelle est exercée par des personnes présentes sur les lieux qui ont une vue directe sur l'espace dédié au stationnement des vélos ou par un système de vidéo-surveillance.
Art. 2 de l'arrêté du 30 juin 2022	<b>Nombre de places pour les bâtiments neufs ou dont le parc de stationnement d'au moins 10 places est concerné par des travaux constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :</b> Le nombre minimal de places est fixé à 10 % de la capacité du parc de stationnement, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.

## ARTICLES DE DIVERS CODES

Les articles ci-après sont cités pour information. La législation évoluant, ils peuvent avoir changés depuis la création de ce chapitre, et par conséquent il convient de se référer au code correspondant en vigueur.

### Rappel du code de l'urbanisme

#### DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme précisent les destinations et sous destinations possibles.

Les destinations de constructions possibles sont :

- **L'exploitation agricole et forestière,**  
ses sous destinations sont les suivantes :
  - Exploitation agricole,
  - Exploitation forestière.
- **L'habitation,**  
ses sous destinations sont les suivantes :
  - Le logement,
  - L'hébergement.
- **Le commerce et les activités de service,**  
ses sous destinations sont les suivantes :
  - L'artisanat et le commerce de détail,
  - La restauration,
  - Le commerce de gros,
  - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - Les hôtels,
  - les autres hébergements touristiques,
  - Le cinéma.
- **Les équipements d'intérêt collectif et services publics,**  
ses sous destinations sont les suivantes :
  - Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
  - Les salles d'art et de spectacles,
  - Les équipements sportifs,
  - Les lieux de culte,
  - Les autres équipements recevant du public ;
- **Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,**  
ses sous destinations sont les suivantes :
  - L'industrie,
  - L'entrepôt,
  - Le bureau,
  - Centre de congrès et d'exposition,
  - La cuisine dédiée à la vente en ligne.

**Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions** pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. (Version initiale avant l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu). Cet arrêté a été amendé par la suite : décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 31 janvier 2020, puis décret n°2023-195 et arrêté NOR TREL2233598A du 22 mars 2023.

#### Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « 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.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « 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.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

#### Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les hôtels, les autres hébergements touristiques et le cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

#### Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre 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'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-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, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre 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.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre 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.

La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre 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 « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

## Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « 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.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

## LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

### Article L111-15

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.  
Le Plan Local d'Urbanisme de Boissise le Roi ne s'oppose pas à l'application de cet article.

### Article L111-23

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## CONSTRUCTION IRRÉGULIÈRE ACHEVÉE DEPUIS PLUS DE DIX ANS

### Article L421-9

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

## LA SURFACE DE PLANCHER

### Article R111-22

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.

## L'EMPRISE AU SOL

### Article R\*420-1

L'emprise au sol au sens du présent livre est 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.

## LE STATIONNEMENT

### Article L151-30

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

### Article L151-31

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 L151-32

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

### Article L151-33

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 L151-34

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction : 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Article L151-35

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'État.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'État.

### Article L151-36

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

### Article L151-37

Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article L. 111-19 pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

## LES ESPACES BOISES CLASSES

- Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration (Article \*R421-23) et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

### Article L113-1

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

### Article L113-2

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 au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

### Article L421-4

Un décret en Conseil d'État arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de l'article L. 113-1.

## LES ELEMENTS DE PAYSAGE

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

### Article L151-19

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

### Article L151-23

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

## LES CLÔTURES

### Article \*R421-12

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

## LES DÉMOLITIONS

### Article R\*421-27

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

### Article R\*421-28

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

## ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### Article R111-27

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.

## Rappel du code de la construction et de l'habitation

(version en vigueur du 01 janvier 2017 au 27 décembre 2020)

### Article R111-14-2

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble.

Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place.

Ce minimum de places à équiper se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

- soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;
- soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de la recharge normale.

### Article R111-14-3

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur principal.

Tout ou partie de ces places doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension du parc de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places, calculé par rapport à la totalité des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles exigé par le document d'urbanisme, avec un minimum d'une place.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de la recharge normale.

### Article R111-14-4

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et du suivant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé du logement.

### Article R111-14-5

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé du logement.

**Rappel du code civil****Article 675**

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

**Article 676**

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

**Article 677**

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs

**Article 678**

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

**Article 679**

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

**Article 680**

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés

## Rappel du code rural et de la pêche maritime

### Article L311-1

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, notwithstanding le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

## LES PLANTATIONS

Cette liste d'essences s'inspire pour beaucoup de la flore forestière des boisements et des quelques haies et bosquets existants sur le territoire du Parc Naturel du Gâtinais Français (PNRGF) tout proche de Boissise-le-Roi. Cette liste est à adapter suivant le contexte.

Le choix des végétaux doit notamment s'effectuer suivant :

- l'exposition,
- le type de sol (acidité, humidité),
- l'effet désiré (haie basse, brise-vent,...).

⌘ Les plantes suivies de ce symbole présentent un caractère de toxicité, notamment par ingestion et sont à utiliser avec précaution pour les espaces destinés aux jeunes enfants.

### **Liste d'essences d'arbres, à utiliser isolés ou en bande boisée**

Alisier blanc ( <i>Sorbus aria</i> )	Erable sycomore ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Alisier torminal ( <i>Sorbus torminalis</i> )	Hêtre ( <i>Fagus sylvatica</i> )
Bouleau pubescent ( <i>Betula pubescens</i> ou <i>B. alba</i> )	Merisier ( <i>Prunus avium</i> )
Bouleau verruqueux ( <i>Betula verrucosa</i> ou <i>B. pendula</i> )	Néflier ( <i>Mespilus germanica</i> )
Cerisier à grappes ( <i>Prunus padus</i> )	Noyer commun ( <i>Juglans regia</i> )
Charme ( <i>Carpinus betulus</i> )	Noyer noir ( <i>Juglans nigra</i> )
Châtaignier ( <i>Castanea sativa</i> )	Orme ( <i>Ulmus resistens</i> - variété résistante à la graphiose)
Chêne pubescent ( <i>Quercus pubescens</i> )	Poirier ( <i>Pyrus pyraeaster</i> ou <i>P. communis</i> )
Chêne pédonculé ( <i>Quercus robur</i> )	Pommier sauvage ( <i>Malus sylvestris</i> ou <i>M. communis</i> )
Chêne sessile ou rouvre ( <i>Quercus petraea</i> ou <i>Q. sessiliflora</i> )	Tilleul à petites feuilles ( <i>Tilia cordata</i> )
Cormier ( <i>Sorbus domestica</i> )	Tremble ( <i>Populus tremula</i> )
Erable plane ( <i>Acer platanoides</i> )	Arbres fruitiers (Pommier, poirier, cerisier, prunier) de variété traditionnelle

N.B. Pour le tilleul, on évitera les variétés *Tilia tomentosa* et *Tilia x euchlora* dont le nectar serait toxique pour les abeilles.

### **Liste d'essences arbustives champêtres, à utiliser dans les haies en limites séparatives**

**Grands arbustes caducs (pouvant dépasser les 2 m à maturité en haie libre, selon les sols) :**

Aubépine ( <i>Crataegus monogyna</i> et <i>C. laevigata</i> )	Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )
Cerisier de Sainte-Lucie ( <i>Prunus mahaleb</i> )	Saule marsault ( <i>Salix caprea</i> )
Cognassier ( <i>Cydonia vulgaris</i> )	Sureau ( <i>Sambucus nigra</i> )
Eglantier ou Rosier des chiens ( <i>Rosa canina</i> )	Viorne lantane/Viorne mancienne ( <i>Viburnum lantana</i> )⌘
Erable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )	Viorne obier ( <i>Viburnum opulus</i> )⌘
Noisetier ( <i>Corylus avellana</i> et <i>Corylus maxima</i> )	

N.B. On veillera à respecter la réglementation vis-à-vis de la hauteur de la haie en limite de propriété.

**Petits arbustes (en général inférieurs à 2 m à maturité):**

Amélanchier ( <i>Amelanchier ovalis</i> )	Cornouiller sanguin ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Bourdaie ( <i>Frangula alnus</i> )⌘	Fusain d'Europe ( <i>Euonymus europaeus</i> )⌘
Camérisier à balais ( <i>Lonicera xylosteum</i> )⌘	Genêt ( <i>Cytisus scoparius</i> )⌘
Cassis ( <i>Ribes nigrum</i> )	Groseillier à maquereau ( <i>Ribes uva-crispa</i> )
Cornouiller mâle ( <i>Cornus mas</i> )	Nerprun purgatif ( <i>Rhamnus catharticus</i> )⌘

**Persistants et semi persistants**

Buis ( <i>Buxus sempervirens</i> )Ж	Nerprun alaterne ( <i>Rhamnus alaternus</i> )
Charmille ( <i>Carpinus betulus</i> , essence marcescente qui conserve ses feuilles une partie de l'hiver)	Troène commun ( <i>Ligustrum vulgare</i> , semi-persistant)Ж
Houx ( <i>Ilex aquifolium</i> )Ж, espèce de mi-ombre	Genévrier commun ( <i>Juniperus communis</i> ) - à utiliser en nombre limité dans une haie libre

**Liste de plantes grimpantes**

Chèvrefeuille ( <i>Lonicera periclymenum</i> , L. henryi -variété semi-persistante-, L. japonica 'halliana' - variété persistante)Ж	Hortensia grimpant ( <i>Hydrangea petiolaris</i> )
Clématite ( <i>Clematis</i> )Ж	Houblon ( <i>Humulus lupulus</i> )
Glycine ( <i>Wisteria sinensis</i> )Ж	Lierre commun ( <i>Hedera helix</i> )Ж
	Rosiers grimpants Vignes ( <i>Vitis vinifera</i> )

**Liste d'arbres et arbustes de zones humides**

Aulne glutineux ( <i>Alnus glutinosa</i> )	Saule blanc ( <i>Salix alba</i> )
Frêne commun ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Saule cendré ( <i>Salix cinerea</i> )
Saule marsault ( <i>Salix caprea</i> )	Tremble ( <i>Populus tremula</i> )
Saule des vanniers ou osier commun ( <i>Salix viminalis</i> )	

**Liste de végétaux aquatiques**

Acore ( <i>Acorus gramineus</i> , <i>Acorus calamus</i> )	Menthe aquatique ( <i>Mentha aquatica</i> )
Baldingère ( <i>Phalaris arundinacea</i> )	Populage des marais ( <i>Caltha palustris</i> )
Iris ( <i>Iris pseudacorus</i> )	Reine des Prés ( <i>Filipendula ulmaria</i> )
Jonc ( <i>Juncus effusus</i> , <i>J. ensifolius</i> ou <i>Scirpus lacustris</i> )	Roseau commun ( <i>Phragmites communis</i> )
Laîche des rives ( <i>Carex riparia</i> )	Sagittaire ( <i>Sagittaria latifolia</i> )
Lycophe d'Europe ( <i>Lycopus europaeus</i> )	Salicaire ( <i>Lythrum salicaria</i> )

**Exemples de composition végétale**

Ces exemples ne sont pas exhaustifs et sont donnés à titre indicatif ; la nature du sol peut être déterminée à partir de l'observation du sol et de la végétation déjà présente.

**Bande boisée pour un sol acide, pauvre et à tendance séchante, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée**

Chêne sessile ou rouvre ( <i>Quercus petraea</i> )	Aubépine ( <i>Crataegus monogyna</i> )
Châtaignier ( <i>Castanea sativa</i> )	Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )
Bouleau verruqueux ( <i>Betula verrucosa</i> ou <i>B. pendula</i> )	Bourdaie ( <i>Frangula alnus</i> )
Merisier de sol acide ( <i>Prunus avium</i> )	Genêt ( <i>Cytisus scoparius</i> )

**Haie champêtre pour un sol neutre et frais, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée**

Néflier ( <i>Mespilus germanica</i> )	Charmille ( <i>Carpinus betulus</i> )
Noisetier ( <i>Corylus avellana</i> )	Cornouiller sanguin ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Saule marsault ( <i>Salix caprea</i> )	Fusain d'Europe ( <i>Euonymus europaeus</i> )
Troène commun ( <i>Ligustrum vulgare</i> )	Viorne obier ( <i>Viburnum opulus</i> )

**Haie champêtre pour un sol calcaire et superficiel, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée**

Viorne lantane ( <i>Viburnum lantana</i> )	Erable champêtre ( <i>Acer campestre</i> )
Amélanchier ( <i>Amelanchier ovalis</i> )	Prunellier ( <i>Prunus spinosa</i> )
Cornouiller mâle ( <i>Cornus mas</i> )	Lilas ( <i>Syringa vulgaris</i> )
Nerprun alaterne ( <i>Rhamnus alaternus</i> )	Merisier de sol calcaire ( <i>Prunus avium</i> )

### **Principes de composition**

Alterner les essences ci-dessus afin d'éviter les plantations monotones et mono spécifiques : nombre à adapter suivant le linéaire concerné - plus le linéaire est important, plus on pourra utiliser d'essences différentes. Par exemple, pour 12 mètres linéaire, on pourra utiliser 3 à 4 espèces, en alternance ou groupées par trois.

Le registre des essences proposées est champêtre, il faudra donc éviter les feuillages panachés et les variétés trop sophistiquées.

Afin de limiter l'entretien, il est conseillé de mettre en place un paillage naturel (broyat de branches, paille) au pied des végétaux, pour limiter la repousse des mauvaises herbes et limiter l'évaporation. Soulignons que la conduite en haies libres pour les arbustes, avec des végétaux variés, nécessite moins d'entretien, favorise la biodiversité, renforce la résistance des plants (au contraire d'une haie mono spécifique), et donne un caractère plus "naturel".

Cette liste peut être complétée de quelques essences plus ornementales à utiliser dans l'espace clos du jardin ou dans la haie de manière plus modérée :

Abélia (Abelia x grandiflora)	Lilas (Syringa vulgaris)
Argousier (Hippophae rhamnoides)	Osmanthe (Osmanthus heterophyllus)
Cytise (Laburnum anagyroides)Ж	Potentille (Potentilla fruticosa)
Deutzia (Deutzia)	Seringat (Philadelphus)
Escallonia (Escallonia)	Spirée (Spiraea arguta, thunbergii, x vanhouttei)
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)	Symphorine (Symphoricarpos albus)
Laurier-tin (Viburnum tinus)Ж	

### **Plantes déconseillées car banalisantes**

Ces plantes sont déconseillées car elles ne sont pas originaires de la région et ont une tendance à uniformiser les paysages. Souvent plantées en haies mono spécifiques, et comparées à du "béton vert", elles ne présentent que peu d'intérêt au niveau écologique et sont très fragiles aux attaques parasitaires.

Bambou	Laurier du Portugal (Prunus lusitanica)
Cyprès de Leyland (Cupressocyparis leylandii)	Thuja (Thuja)
Eucalyptus (Eucalyptus)	Végétaux à feuillage pourpre (Prunier et noisetier pourpres notamment)
Faux Cyprès (Chamaecyparis)	
Laurier palme ou cerise (Prunus laurocerasus)	

### **Plantes proscrites car invasives**

Ces plantes sont proscrites car elles ont tendance à se propager facilement (alors qu'elles ne sont pas originaires de la région), pour prendre la place d'espèces locales, et diminuent ainsi la biodiversité. Certaines espèces comme la Renouée du Japon ou le Raisin d'Amérique présentent un caractère éminemment invasif et bouleversent l'écosystème ; elles posent de réels problèmes sur le territoire du Parc du Gâtinais français aujourd'hui.

**Les plantes déjà présentes et invasives sur le territoire du Parc naturel du Gâtinais français sont indiquées en gras.**

<u>Arborée ou arbustive</u>	Jacinthe d'eau (Eichornia crassipes)
<b>Ailante ou Faux-vernis du Japon (Ailanthus altissima)</b>	Jonc grêle (Juncus tenuis)
Araujia (Araujia sericifera)	<b>Jussie (Ludwigia grandiflora et L. peploides)</b>
<b>Arbre aux papillons (Buddleia davidii)</b>	Luzerne arborescente (Medicago arborea)
Aristolochie toujours verte (Aristolochia sempervirens)	<b>Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum)</b>
Bambous (Phyllostachis)	Papyrus (Cyperus eragrostis et C. difformis)
Cèdre de l'Atlas (Cedrus atlantica)	<b>Petite lentille d'eau (Lemna minutii et L. turionifera)</b>
<b>Cerisier tardif (Prunus serotina)</b>	
<b>Chêne rouge d'Amérique (Quercus rubra)</b>	<u>Vivace, herbacée</u>
Cyprès de Lambert (Cupressus macrocarpa)	Alysson blanc (Berteroa incana)
<b>Erable negundo (Acer negundo)</b>	Amarante réfléchie (Amaranthus retroflexus)
Faux indigo (Amorpha fruticosa)	Ambrosie à feuilles d'armoise (Ambrosia artemisiifolia)
Figuier de Barbarie (Opuntia ficus-indica)	Ambrosie tenuifolia (Ambrosia tenuifolia)
Fusain du Japon (Euonymus japonicus)	Andryale à feuilles entières (Andryala integrifolia)

Genêt blanc ( <i>Cytisus multiflorus</i> )	Armoise annuelle ( <i>Artemisia annua</i> )
Genêt strié ( <i>Cytisus striatus</i> )	Armoise des Frères Verlot ( <i>Artemisia verlotiorum</i> )
Hakea ( <i>Hakea sericea</i> )	Asperge à feuille de myrte ( <i>Elide asparagoides</i> )
<b>Herbe de la Pampa (<i>Cortaderia selloana</i>)</b>	Asters américains ( <i>Aster lanceolatus</i> , <i>A. novi-belgii</i> , <i>A. squamatus</i> , <i>A. x salignus</i> )
<b>Laurier-cerise (<i>Prunus laurocerasus</i>)</b>	Atriplex sagittata ( <i>Atriplex sagittata</i> )
Mimosa ( <i>Acacia dealbata</i> , <i>A. longifolia</i> , <i>A. saligna</i> et <i>A. retinodes</i> )	Balsamines / Impatiens ( <i>Impatiens glandulifera</i> , <i>I. parviflora</i> , <i>I. balfourii</i> , <i>I. capensis</i> )
Mûrier blanc ( <i>Morus alba</i> )	Berce du Caucase ( <i>Heracleum mantegazzianum</i> )
Oponce monacantha ( <i>Opuntia monacantha</i> )	Bident ( <i>Bidens frondosa</i> et <i>B. connata</i> )
Pittosporum du Japon ( <i>Pittosporum tobira</i> )	Bourreau des arbres ( <i>Periploca graeca</i> )
Pyracantha coccinea ( <i>Pyracantha coccinea</i> )	Brome purgatif ( <i>Bromus catharticus</i> )
<b>Rhododendron pontique (<i>Rhododendron ponticum</i>)</b>	Bunias d'Orient ( <i>Bunias orientalis</i> )
<b>Robinier faux-acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>)</b>	Canne à sucre ( <i>Saccharum spontaneum</i> )
Séneçon en arbre ( <i>Baccharis halimifolia</i> )	Carpobrotus / Doigts de Sorcière ( <i>Carpobrotus acinaciformis</i> et <i>C. edulis</i> )
<b>Sumac de Virginie (<i>Rhus typhina</i>)</b>	Cenchrus douteux ( <i>Cenchrus incertus</i> )
Troène à feuilles brillantes ( <i>Ligustrum lucidum</i> )	Chou de Tournefort ( <i>Brassica tournefortii</i> )
Vigne-vierge ( <i>Parthenocissus quinquefolia</i> , <i>P. inserta</i> )	Claytonia perfoliata ( <i>Claytonia perfoliata</i> )
Yucca ( <i>Yucca filamentosa</i> )	Consoude hérissée ou rude ( <i>Symphytum asperum</i> )
<u>Aquatique</u>	Cotula ( <i>Cotula coronopifolia</i> )
<b>Azolla fausse-fougère (<i>Azolla filliculoides</i>)</b>	Crepis bursifolia ( <i>Crepis bursifolia</i> )
<b>Elodée du Canada (<i>Elodea canadensis</i>)</b>	Dichantheum acuminatum ( <i>Dichantheum acuminatum</i> )
<b>Elodée à feuilles étroites (<i>Elodea nuttallii</i>)</b>	Egeria ( <i>Egeria densa</i> )
<b>Grande Elodée (<i>Lagarosiphon major</i>)</b>	<b>Paspale (<i>Paspalum dilatatum</i>, <i>P. distichum</i>)</b>
Epazote ou Fausse Ambrosie ( <i>Chenopodium ambrosioides</i> )	Patience à crêtes ( <i>Rumex crispatus</i> )
Epilobe cilié ( <i>Epilobium ciliatum</i> )	<b>Raisin d'Amérique (<i>Phytolacca americana</i>)</b>
Epinard de Nouvelle-Zélande ( <i>Tetragonia tetragonioides</i> )	Renouée du Japon ( <i>Reynoutria japonica</i> ou <i>Polygonum cuspidatum</i> )
Euphorbe à feuilles tâchées ( <i>Euphorbia maculata</i> )	Renouée de Sakhaline ( <i>Reynoutria sachalinensis</i> )
Faux cotonnier ( <i>Gomphocarpus fruticosus</i> )	Renouée hybride ( <i>Reynoutria x bohemica</i> )
Ficoïde à feuilles en cœur ( <i>Aptenia cordifolia</i> )	Rumex cuneifolius ( <i>Rumex cuneifolius</i> )
Fraisier d'Inde ( <i>Duchesnea indica</i> )	Sélaginelle de Krauss ( <i>Selaginella kraussiana</i> )
Freesia ( <i>Freesia corymbosa</i> )	Senecio ( <i>Senecio angulatus</i> , <i>S. deltoideus</i> )
Galinsoga ( <i>Galinsoga parviflora</i> , <i>G. quadriradiata</i> )	<b>Senecion sud-africain (<i>Senecio inaequidens</i>)</b>
Gazania ( <i>Gazania rigens</i> )	Setaria parviflora ( <i>Setaria parviflora</i> )
Hélianthe laetiflorus ( <i>Helianthus x laetiflorus</i> )	<b>Solidage du Canada (<i>Solidago canadensis</i>)</b>
Herbe aux écouvillons ( <i>Pennisetum villosum</i> )	<b>Solidage glabre (<i>Solidago gigantea</i>)</b>
Lilas d'Espagne ( <i>Galega officinalis</i> )	Spartine anglaise ( <i>Spartina anglica</i> )
Lindernia dubia ( <i>Lindernia dubia</i> )	Sporobole ( <i>Sporobolus indicus</i> , <i>S. neglectus</i> , <i>S. vaginiflorus</i> )
Lyciet commun ( <i>Lycium barbarum</i> )	Stramoine / herbe à la taupe ( <i>Datura stramonium</i> )
Mélicot blanc ( <i>Melilotus albus</i> )	Sicyos anguleux ( <i>Sicyos angulata</i> )
Misère ( <i>Tradescantia fluminensis</i> )	Solanum chenopodioides ( <i>Solanum chenopodioides</i> )
Muguet des pampas ( <i>Salpichroa organifolia</i> )	<b>Topinambour (<i>Helianthus tuberosus</i>)</b>
Nothoscordum borbonicum ( <i>Nothoscordum borbonicum</i> )	Vergerette ( <i>Conyza bonariensis</i> , <i>C. canadensis</i> , <i>C. floribunda</i> , <i>C. sumatrensis</i> et <i>Erigeron annuus</i> )
Onagre ( <i>Oenothera biennis</i> , <i>O. longiflora</i> , <i>O. striata</i> )	Véronique de Perse ( <i>Veronica persica</i> )
Oseille à oreillettes ( <i>Rumex thyrsoiflorus</i> )	Véronique voyageuse ( <i>Veronica peregrina</i> )
Oxalide droit ( <i>Oxalis fontana</i> )	Xanthium strumarium ( <i>Xanthium strumarium</i> )
Oxalis des Bermudes ( <i>Oxalis pes-caprae</i> )	
Orpin de Helms ( <i>Crassula helmsii</i> )	
<b>Orpin bâtard (<i>Sedum spirium</i>)</b>	

Sources : Natureparif, Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, Parc naturel régional du Gâtinais français

## CONSTRUIRE EN TERRAIN ARGILEUX

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 JO des 9 et 15 août 2020), le code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020 :

En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait gonflement des argiles.

Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage. Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020. Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations de l'étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.



