

Département de SEINE-ET-MARNE  
Commune de Gretz-Armainvilliers

PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION N°2



PIECE N°2  
REGLEMENT MODIFIE



Révision du PLU approuvée le 02 décembre 2015

Modification n°2 approuvée le :

**IngESPACES**

*Ensemble, participons à l'aménagement du territoire*



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne  
Tel : 01.64.61.86.24 - Email : [contact@ingespaces.fr](mailto:contact@ingespaces.fr)



# SOMMAIRE

---

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<i>CHAPITRE I. LES REGLES D'URBANISME</i>	3
<i>CHAPITRE II. DESTINATION DES LOCAUX</i>	3
<i>CHAPITRE III. LES MODALITES D'APPLICATION</i>	6
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>9</b>
<i>CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</i>	9
<i>CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB et UB<sub>f</sub></i>	26
<i>CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</i>	41
<i>CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</i>	47
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>56</b>
<i>CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU</i>	56
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER</b>	<b>65</b>
<i>CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</i>	65
<i>CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AZH</i>	70
<i>CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i>	71
<i>CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NG</i>	75
<i>CHAPITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL</i>	80
<i>CHAPITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NZH</i>	84
<i>CHAPITRE VII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NFE</i>	85
<b>ANNEXE 1 : DEFINITIONS .....</b>	<b>88</b>
<b>ANNEXE 2 : TOITURE VEGETALISEE.....</b>	<b>104</b>
<b>ANNEXE 3 : LES ZONES HUMIDES .....</b>	<b>107</b>
<b>ANNEXE 4 : GESTION A LA PARCELLE DES EAUX PLUVIALES .....</b>	<b>109</b>
<b>ANNEXE 5 : SCHÉMA DU SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS.....</b>	<b>110</b>
<b>ANNEXE 6 : PALETTE CHROMATIQUE (CAUE 77) .....</b>	<b>112</b>

## DISPOSITIONS GENERALES

---

### CHAPITRE I. LES REGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme:

1. le présent document écrit,
2. les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le PLU couvre la totalité du territoire.

### CHAPITRE II. DESTINATION DES LOCAUX

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

Seules sont prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux sont notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat...).

#### Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien, les chambres de service, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées non médicalisées. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.

#### Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels, résidences de tourisme ou résidence services. Une construction relève de cette destination lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de services propres aux hôtels (restaurant ou blanchisserie, accueil ...). Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

#### Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, etc... , en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme. Exemple : professions libérales, avocat, médecin,...

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à l'achat et à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale.

Exemples : restaurant, agence immobilière, compagnies d'assurances pour la partie bureau de vente.

Par contre les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie bureaux.

Artisanat :

Ensemble des entreprises immatriculées au répertoire des métiers et qui emploient des personnes exerçant une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant d'activités figurant sur la liste présentée ci-après. Les entreprises artisanales doivent avoir un nombre de salariés inférieur ou égal à 10 à la création.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale de plancher.

Sont rattachés à cette destination les ateliers d'artistes sauf si il y a utilisation d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriels (exemple : pont roulant, machines-outils de découpe et d'usinage du métal,...)

Les nuisances pour le voisinage, bruit, mouvements de véhicules, permettent également de distinguer l'activité industrielle de l'activité artisanale.

**Liste des activités artisanales selon la chambre des métiers****ALIMENTATION**

Boulangerie-pâtisserie, biscotterie-biscuiterie, pâtisserie de conservation (sauf terminaux de cuisson)

Conservation et transformation de fruits et légumes et autres produits alimentaires (sauf activités agricoles et vinification)

Conservation et transformation des produits de la mer, poissonnerie

Fabrication de glaces et sorbets, chocolaterie et confiserie

Fabrication de produits laitiers

Transformation de viande, boucherie, charcuterie, fabrication de produits à base de viande

**BATIMENT**

Aménagement, agencement et finition

Couverture, plomberie chauffage

Industries extractives (tourbe, pierre, argile...)

Maçonnerie et autres travaux de construction

Menuiserie, serrurerie

Orpaillage

Préparation des sites et terrassement

Travaux d'installation électrique et d'isolation

Travaux sous-marins de forage

**FABRICATION**

Fabrication d'articles textiles

Fabrication d'articles de sport, de jeux et de jouets

Fabrication d'instruments médicaux, de précision, d'optique, fabrication de lunettes et de matériel photographique

Fabrication d'instruments de musique

Fabrication de matériel agricole de machines et d'équipements et de matériel de transport

Fabrications d'objets divers

Fabrication et réparation d'articles d'horlogerie, bijouterie et bijouterie fantaisie

Fabrication et réparation de machines de bureau, de matériel informatique, de machines et appareils électriques, d'équipements de radio, de télévision et de communication

Fabrication et réparation de meubles

Fabrication et transformation des métaux : produits chimiques (sauf principes actifs sang et médicament) caoutchouc, matières plastiques et matériaux de construction

Fabrication de vêtements en cuir et fourrure

Imprimerie (sauf journaux) reliure et reproduction d'enregistrements

Récupération

Taxidermie

Transformation des fibres, tissage, ennoblement

Transformation de matières nucléaires

Travail du bois, du papier et du carton

Travail du cuir et fabrication de chaussures

Travail du verre et des céramiques

**SERVICES**

Ambulances

Blanchisserie et pressing (sauf libre-service)

Coiffure

Compositions florales

Contrôle technique

Cordonnerie et réparation d'articles personnels et domestiques

Déménagement

Embaumement, soins mortuaires

Entretien et réparation de machines de bureau et de matériel informatique

Etalage, décoration

Finition et restauration de meubles, dorure, encadrement

Maréchalerie

Pose d'affiches, travaux à façon, conditionnement à façon

Ramonage, nettoyage, entretien de fosses septiques et désinsectisation

Réparation automobile cycles et motocycles

Réparation d'objets d'art

Spectacle de marionnettes

Soins de beauté

Taxis et voitures de remise

Toiletage d'animaux de compagnie

Travaux de photographiques

Voiture grande remise

Industrie :

Ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital : ce sont celles qui correspondent au secteur secondaire, y compris l'industrie du bâtiment et des travaux publics, en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme. Bien qu'on parle parfois d'industries extractives (par opposition aux industries de transformations), les activités minières font partie du secteur primaire (production de matières premières ou brutes) et ne ressortent pas de l'industrie. De même, l'artisanat se distingue de l'industrie en ce qu'il ne concerne que des activités individuelles ou familiales.

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus du tiers de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions de gestion publique, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions (de gestion publique ou privée), qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- Les crèches et haltes garderies ;
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- Les établissements judiciaires ;
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences pour personnes âgées médicalisées...
- Les établissements d'action sociale ;
- Les résidences sociales ;
- Maison de retraite, même si elle est gérée par une personne privée
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- Les établissements sportifs ;
- Les lieux de culte ;
- Les parcs d'exposition ;
- Les attractions d'un parc de loisirs
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;

- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- Les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Les résidences tourisme sont exclues de cette catégorie, ainsi que les résidences pour personnes âgées non médicalisées.

#### Exploitation agricole ou forestière :

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

Toute activité non citée dans la liste de définition sera intégrée dans la catégorie dont elle se rapprochera le plus.

### CHAPITRE III. LES MODALITES D'APPLICATION

Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, sont autorisés sous réserve, après aménagement, de ne pas aggraver l'écart à la règle.

Les extensions s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation du plan local d'urbanisme hors modification ou révision allégée qui interviendrait ultérieurement.

Pour l'application des articles 6, 7 et 8 du règlement des zones, l'implantation se considère en prenant en compte les encorbellements, porches, corniches, bandeaux, égouts du toit ou autres débordements même s'ils sont non accessibles et même s'ils sont sans liaison avec le sol.

Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9 du règlement des zones, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.

Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.

La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de la baie concernée et la limite ou le bâtiment considéré.

Depuis la loi A.L.U.R. les articles 5 et 14 sont supprimés.

### RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit est autorisée après sinistre uniquement et dans un délai de 5 ans après la destruction s'il a été régulièrement édifié.

### RISQUES

#### Risque d'inondation

La commune est concernée par un risque lié à la présence de nappes à faible profondeur. A ce titre, pour toute construction, il est recommandé de réaliser une étude de sol afin de prévoir les

aménagements nécessaires. En outre, lorsqu'une aire de stationnement collective doit être créée en sous-sol, un système d'évacuation des eaux (pompes) doit être installé.

#### **Risque de Retrait-gonflement des sols**

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols 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. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.
- 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 d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser en 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.

Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

En outre, dans le secteur à risque naturel identifié sur le plan « Secteurs environnementaux » présent dans le présent PLU, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 20 m d'un arbre à haute tige et aucun arbre à haute tige ne doit être planté à moins de 20 m d'une construction. En outre, dans la zone A, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales doivent être localisés à au moins 20 m de la construction.

## **LES LISIERES DE 50 METRES DES BOISEMENTS DE PLUS DE 100 HA**

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- l'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
- l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;
- l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de métropole.

## **PERMIS DE DEMOLIR, EDIFICATION DES CLOTURES, RAVALEMENT DE FAÇADE**

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

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

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

#### UA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement.
- Les constructions suivantes :
  - industrie,
  - entrepôts,
  - agricole et forestière.
- Les aménagements suivants :
  - terrains de camping,
  - parcs résidentiels de loisirs,
  - sports motorisés ou loisirs motorisés,
  - parc d'attraction,
  - installation de caravanes quelle qu'en soit la durée y compris lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de son utilisateur,
  - dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Le changement de destination des commerces est interdit, hors destinations listées à l'article UA 2.

#### UA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions à destination d'habitat sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le changement de destination des commerces est autorisé uniquement pour la création de bureaux, d'artisanat ou de services publics.

En application de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme :

- Dans l'ensemble de la zone UA, la démolition d'un bâtiment comprenant des commerces doit être suivie d'une construction comprenant des commerces, des bureaux de l'artisanat ou des services publics avec une surface de plancher dédiée à ces destinations au moins égale à celle des commerces préexistants.

- Dans le périmètre indiqué sur le document graphique, le long de la rue de paris, entre la rue Georges Wodli et la rue Gambetta, dans les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le rez-de-chaussée face à la voie doit être destiné au commerce, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services publics pour au moins 50 m<sup>2</sup>.

Les installations classées soumises à déclaration si elles sont nécessaires au service de la zone, au fonctionnement d'un service public ou d'une activité commerciale ou artisanale, sous réserve que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions, ...),
- les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- leur volume et leur aspect extérieur s'intègrent harmonieusement dans leur environnement,
- leur implantation n'engendre pas de distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné.

### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les constructions ne peuvent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 6 m de part et d'autre des rives des rus.

La zone UA est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit est imposé (voir annexe du PLU intitulée « prescriptions d'isolement acoustique au voisinage des infrastructures terrestres »)

La zone UA est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEAT et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SAGE de l'Yerres (Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres). Pour tout projet impactant plus de 1000 m<sup>2</sup> de ces zones humides potentielles, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. cf. ANNEXE 3 : LES ZONES HUMIDES

## UA3 - VOIES ET ACCÈS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les services publics.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes.

### POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Tout terrain pour être constructible doit être accessible par une voie.

La définition des accès directs, des voies d'accès au terrain et des voies de circulation internes est donnée dans le lexique en annexe du présent règlement.

La largeur minimale des accès directs est fixée à 3,5 m.

Les voies, les voies d'accès au terrain et les voies de circulation internes doivent répondre à l'importance de la destination de la ou des constructions à édifier et présentant des caractéristiques

permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et de l'accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour permettre une défense incendie optimale, toute construction doit être desservie par une chaussée en surface répondant aux normes de largeur définies dans le tableau ci-dessous :

Type de voie / Nombre de logements desservis	1 logement	Entre 2 et 4 logements	Entre 4 et 50 logements	Plus de 50 logements
Voie publique (largeur de chaussée)	3,5 mètres	5 mètres	5 mètres	7 mètres
Voie de circulation interne (largeur de chaussée)	3,50 mètres	3,5 mètres	5 mètres	7 mètres
Voie d'accès au terrain (largeur de chaussée)	3,50 mètres	5 mètres	5 mètres	7 mètres

En cas de porche d'accès à une construction située à l'arrière, il devra présenter une hauteur minimale de 3,50 mètres.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, d'accès au terrain et de circulation interne desservant 2 logements ou plus doivent comprendre a minima deux cheminements piétonniers d'une largeur minimale de 1,40 mètre desservant chaque logement et accessible aux PMR.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, d'accès au terrain et de circulation interne desservant plus de 50 logements devront être pourvues de places de stationnement longitudinales le long de la voie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie (voir schémas du SDIS en annexe du présent règlement).

En outre, sur les voies d'accès aux terrains en impasse et leurs aires de retournement, des places de stationnement seront aménagées de manière à ce qu'aucun véhicule ne stationne sur l'emprise réservée à la circulation.

Il n'est autorisé qu'un accès véhicule unique par unité foncière. Toutefois, en cas de présence sur une même propriété d'habitations, de commerces ou d'activités et si la limitation à un seul accès véhicule n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il peut être prévu un accès supplémentaire par unité foncière, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

Pour des raisons de sécurité, un retrait des portails d'accès pourra être imposé.

Il est rappelé que tous les aménagements débouchant sur la voirie départementale sont soumis à l'accord de l'ARD de Melun / Vert-Saint-Denis, gestionnaire de la voirie départementale (l'Agence routière départementale de Melun / Vert-Saint-Denis - 314 avenue Anna Lindh 77240 VERTSAINT-DENIS)

## UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les services publics.
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

### DESSERTE ELECTRIQUE ET GAZ, DESSERTE EN TELECOMMUNICATION

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en électricité avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

Si une impossibilité technique est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

### EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Les raccordements en eaux doivent comprendre un clapet anti-retour.

### ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

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

Il est rappelé que tous les types de rejets dans le réseau départemental sont interdits.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci. Il est également rappelé qu'il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

Les surfaces situées en sous-sol doivent être équipées de points de rejets eaux usées (siphon, vidange...) pour l'évacuation des eaux de lavage (lavage des sols, des véhicules...).

Toute opération doit respecter les prescriptions imposées dans le «plan de zonage d'assainissement» joint en annexe du présent dossier de P.L.U.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent faire l'objet d'un traitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Les surfaces situées en sous-sol doivent être équipées de points de rejets EU (siphon, vidange...) pour l'évacuation des eaux de lavage (lavage des sols, des véhicules...).

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain par un dispositif approprié et proportionné en fonction de l'opération projetée et du terrain et permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Il conviendra à ce sujet de se reporter à "l'ANNEXE 4 : GESTION A LA PARCELLE DES EAUX PLUVIALES

### DANS LE SECTEUR À RISQUE NATUREL

Les dispositions concernant l'infiltration des eaux pluviales ci-dessus ne sont pas applicables.

L'infiltration des eaux pluviales devra être exclue s'il existe un réseau de collecte des eaux pluviales ou une possibilité de rejet à un émissaire naturel.

## UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### DISPOSITIONS GENERALES

Pour les parcelles possédant une façade sur la rue de Paris, les constructions principales doivent s'implanter dans leur totalité dans une bande comprise entre 2,5 et 40 mètres de l'alignement de la rue de Paris.

Pour les parcelles possédant une façade sur le boulevard Aristide Briand, les constructions principales doivent s'implanter dans leur totalité dans une bande comprise entre 10 et 40 mètres de l'alignement du boulevard Aristide Briand.

Dans le reste de la zone, les constructions doivent s'implanter dans leur totalité dans une bande comprise entre 4 et 40 mètres de l'alignement de la voie publique ou emprise publique existante ou à créer.

Les constructions destinées à l'habitation (hors annexes) doivent respecter un recul de 15 m de la limite avec le domaine public ferré. Les autres constructions peuvent s'implanter en respectant un retrait d'au moins 2 m à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m.

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies d'accès, l'implantation des constructions s'apprécie à partir de la voie permettant l'accès des véhicules à l'unité foncière. La distance par rapport aux autres voies d'accès devra être égale à la moitié de la hauteur de la construction principale.

### TOUTEFOIS

Dans l'ensemble de la zone UA, les annexes non maçonnées doivent s'implanter en retrait d'au moins 10 m de l'alignement de la voie ou emprise publique ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer.

En surplomb du retrait, sont autorisés les balcons ne dépassant pas 2 m de saillie et situés au moins à 2,75 m du sol.

La partie de construction donnant accès à un local de stationnement doit être en retrait d'au moins 5 m.

Les constructions uniquement destinées à recevoir les containers d'ordures ménagères peuvent s'implanter à l'alignement.

Les services publics peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 m.

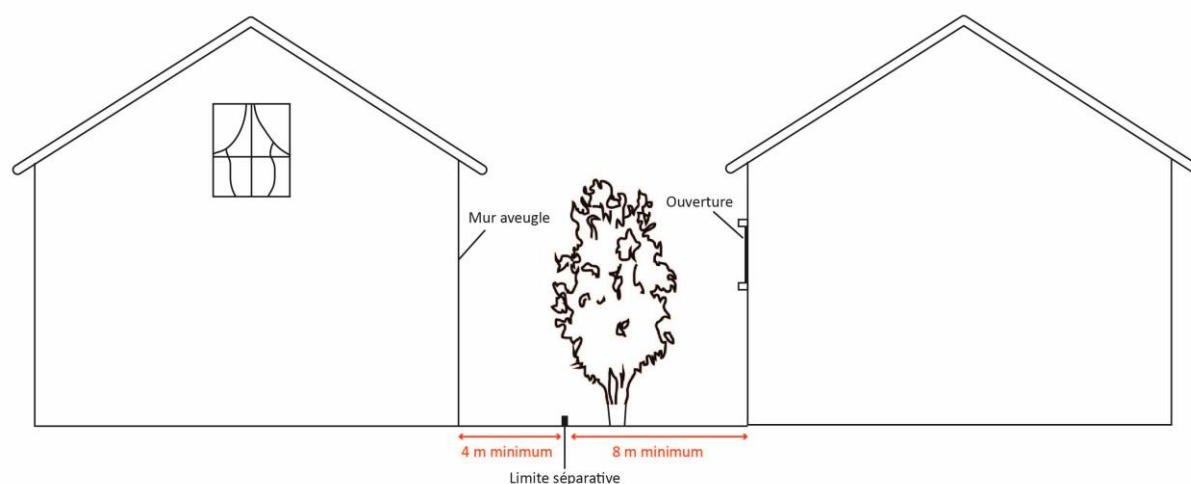
## UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Rue de Paris : les constructions principales doivent s'implanter :
  - sur les deux limites séparatives latérales,
  - et avec un retrait d'au moins 20 mètres à compter du fond de l'unité foncière correspondant à la limite de zone.
- Sur les autres voies, les constructions principales doivent s'implanter :
  - sur au moins l'une des limites séparatives latérales,
  - et avec un retrait d'au moins 20 mètres à compter du fond de l'unité foncière correspondant à la limite de zone.

En cas de retrait par rapport aux limites latérales ou de fond ne correspondant pas à une limite de zone, l'implantation des constructions doit respecter :

- un retrait d'une distance minimale de 4 m.
- un retrait d'une distance minimale de 8 m, face à une baie.



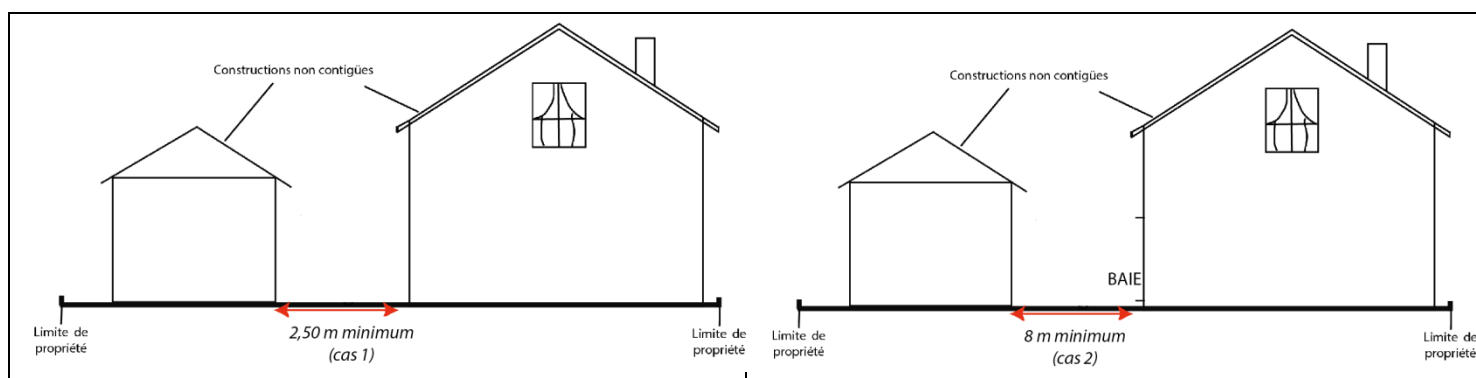
Les distances fixées dans le présent règlement s'imposent et doivent être respectées nonobstant toute convention ayant pour objet de constituer une servitude de cour commune ou de servitude de vue notamment.

### TOUTEFOIS

- les constructions et installations nécessaires aux services publics peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins un mètre,
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sont autorisés sous réserve que la distance existante par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, et sous réserve de ne pas créer d'ouverture face à la limite de propriété,
- les constructions annexes des constructions à destination d'habitation d'une hauteur totale de moins de 3,50 mètres et d'une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup> pourront s'implanter en limite latérales ou de fond ou avec un recul minimum d'1,50 mètre de ces limites.

### UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux constructions principales non contiguës ne peut être inférieure à 2,50 m (cas 1) et 8 m face à une baie (cas 2).



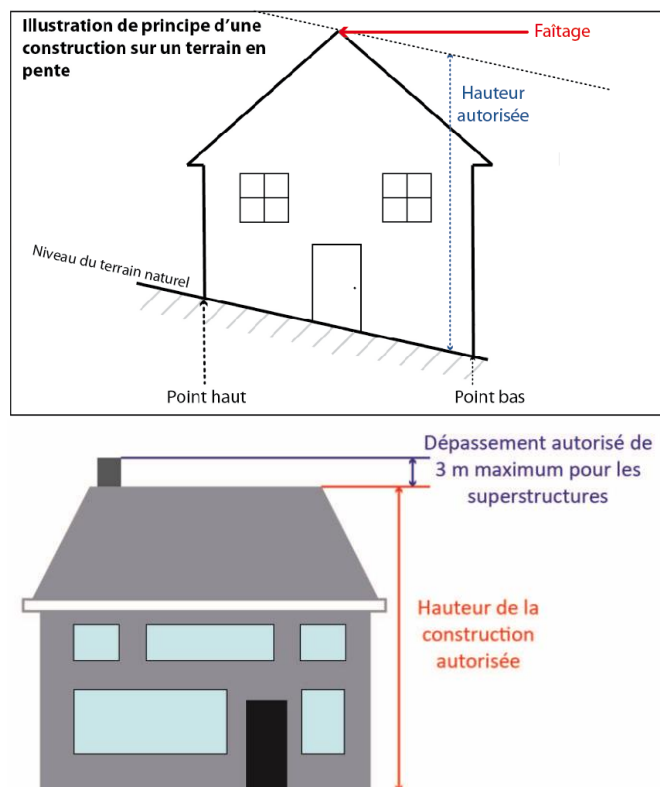
Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- pour l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante entre deux constructions ne soit pas diminuée.
- entre une construction principale et un bâtiment annexe d'une hauteur de moins de 3,50 mètres et d'une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>, ou entre plusieurs annexes respectant ces deux critères.

### UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 60 %.

## UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie de desserte (au niveau du trottoir le cas échéant) jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (*acrotère*, *faîtage*) ou partie de construction considérée (égout de toit...); les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus mais ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée au droit du terrain naturel avant aménagement, en tout point de la construction.

La hauteur des constructions ne peut excéder 3 niveaux habitables et 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois :

- lorsque la construction est mitoyenne avec un bâtiment existant, sur une seule des deux limites latérales de propriété, le niveau de l'égout de toit de la construction ne doit pas présenter une différence d'altitude supérieure à 2 mètres, par rapport au niveau de l'égout du toit de la construction mitoyenne (fig. 1).
- en jonction entre deux constructions existantes, le niveau de l'égout du toit de la construction doit être placé à une altitude comprise entre les deux niveaux d'égout de toit des constructions mitoyennes (fig. 2).
- les extensions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage du bâtiment existant auquel elles s'adossent.

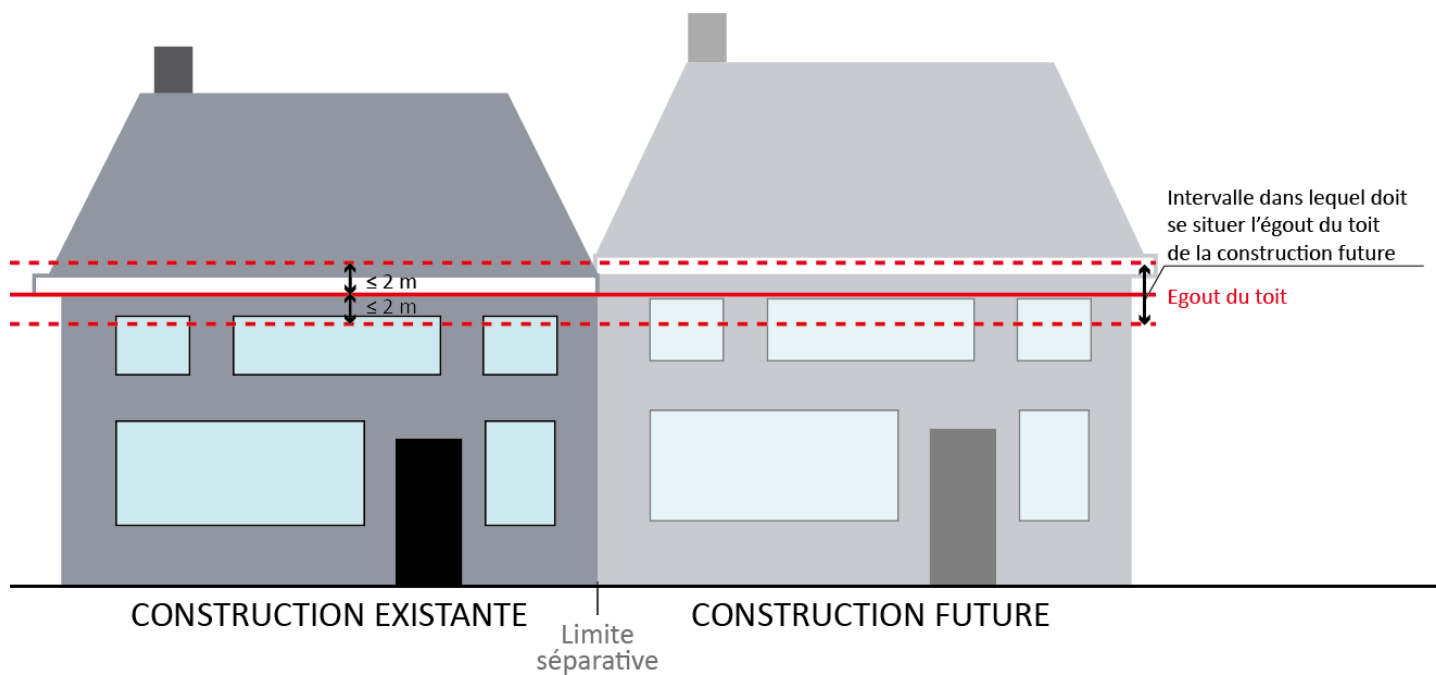


Figure 1

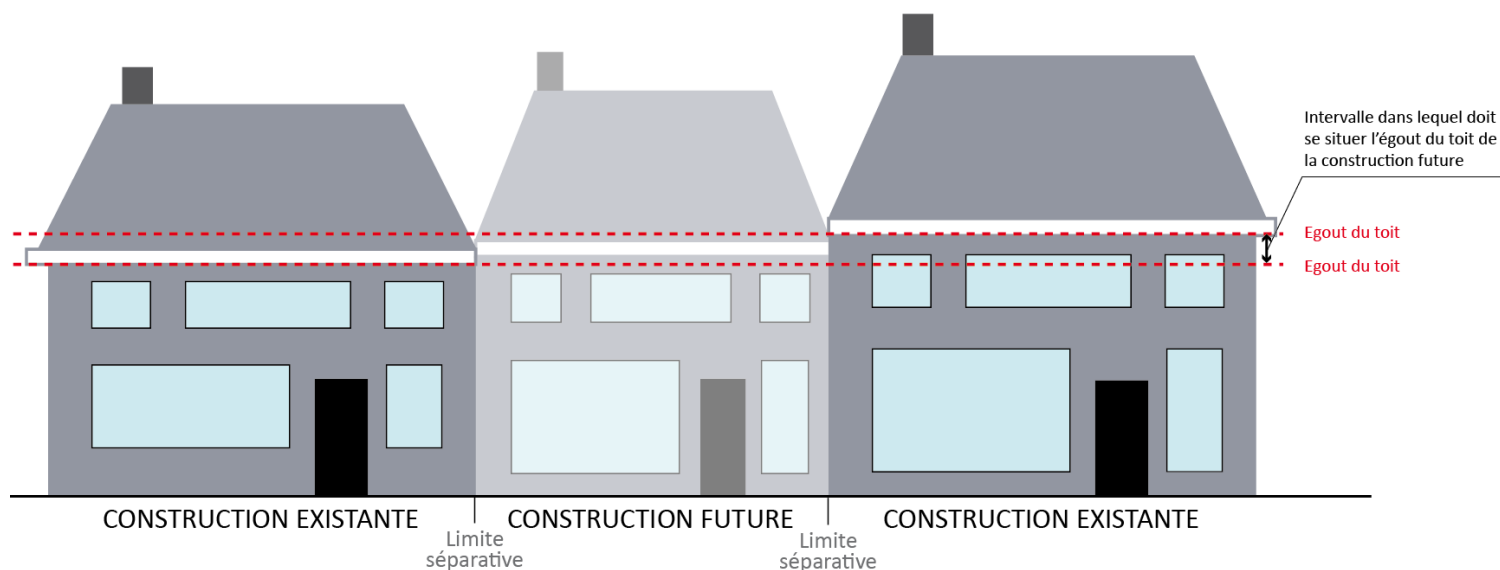


Figure 2 – rue de Paris

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- les annexes non accolées dont la hauteur ne peut excéder 3,50 mètres.

## UA11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### GENERALITE

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les extensions ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

Les constructions doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les vérandas, serres et piscines.
2. Les vitrines de commerces.
3. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
  - les services publics,
  - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
  - des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatiques, sous réserve qu'ils répondent aux obligations d'intégration dans le paysage urbain.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
  - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
  - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

## MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Les couleurs autorisées pour les enduits de façade seront de couleur claire, et seront choisies de préférence parmi celles proposées dans la palette chromatique annexée au présent règlement. L'emploi du blanc pur est interdit.

Concernant les menuiseries, elles pourront être de couleur blanche ou d'une des couleurs proposées dans la palette chromatique annexée au présent règlement.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les matériaux tels que bardages métalliques, en fibrociment ou en PVC en façade et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

## FACADES

La façade principale de la construction doit être implantée parallèlement à l'alignement de la voie et conçue dans le souci de conserver un caractère urbain harmonieux. Les murs pignons tournés sur rue sont interdits.

Rue de Paris, entre la rue Georges Wodli et la rue Gambetta, les façades doivent comprendre :

- au moins un rez-de-chaussée plus un étage plein,
- une vitrine sur au moins 50% du linéaire de terrain en front de rue avec un minimum de 8 mètres.

Il convient de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles. La hauteur maximale des aménagements de façades commerciales est limitée au niveau des appuis de fenêtres du 1er étage et à 3,50 m.

Les portes de garage en façade des constructions situées en limite avec le domaine public ne sont pas autorisées.

## TOITURES

Les toitures sont composées d'un ou plusieurs éléments à versants d'une inclinaison minimale de 35°, et ne comportant aucun débord sur les pignons.



Les toitures à la « Mansart » sont autorisées dans la mesure où les matériaux de couverture utilisés sont liés à cette architecture, à savoir l'ardoise et ponctuellement le zinc.

*Exemple de toiture « à la Mansart »*

Les parties de toitures en terrasse ne sont autorisées que si elles constituent le balcon d'un logement de l'étage supérieur ou dans le cas d'attiques.



*Partie de construction en terrasse constituant le balcon de l'étage supérieur*

### Dispositions concernant les attiques

Les attiques, se définissant comme le niveau terminal d'une construction au-dessus d'une toiture terrasse, sont autorisés sous réserve que leurs façades soient en retrait d'au moins 3 m par rapport aux façades des étages inférieurs. Les attiques pourront être couverts de toitures terrasses ou de toitures dont la pente est inférieure à 35°.



Exemple d'attique

Les loggias, terrasses, dont l'accès se fait par des ouvertures situées dans le comble sont autorisées à condition que leur volume soit totalement inclus dans le volume du comble.

Toute saillie dans le comble est interdite à l'exclusion des lucarnes autorisées et des équipements techniques nécessaires à la construction.

Les matériaux de couverture doivent avoir l'aspect et la couleur de la tuile vieillie, ou de l'ardoise ou du zinc.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, lucarnes rampantes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

## CLOTURES

Les clôtures en façade des voiries publiques doivent être composées d'un mur ou muret de hauteur inférieure à 1,10 m éventuellement surmonté d'une grille en serrurerie ou ferronnerie ou d'une structure pleine ajourée décorative (les parties vides représenteront au minimum 20 % de la surface totale).



Exemple de clôture ajourée

Les canisses et autres brises-vues s'intégrant mal à l'environnement urbain sont interdits en façade des voiries publiques.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

Les parties latérales des balcons doivent être pourvues de brise-vues.

## SUR LES BATIMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Ces bâtiments sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale du bâtiment est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les extensions doivent soit reproduire le style du bâtiment, soit être de style contemporain.

Les ornements maçonnés ou métalliques traditionnelles (corniches, modénatures, encadrement, bande de faîtage, épis, lambrequins...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Le rythme et l'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

### CONSTRUCTIONS ANNEXES AUX CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

Les constructions annexes sont exemptées des prescriptions relatives aux pentes de toitures.

Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> seront d'aspect bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les constructions annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

### IMPLANTATION DES CAPTEURS SOLAIRES ET DES EOLIENNES DOMESTIQUES

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- ils doivent être implantés uniquement sur les constructions
- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble
- la superficie des capteurs solaires est limitée à 30 % de la superficie de la toiture située en façade sur rue.

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

### IMPLANTATIONS DES DISPOSITIFS TECHNIQUES

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne pas être visible depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 m) est interdite côté rue sauf en cas d'impossibilité technique. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement (mise en peinture...).

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte aux lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles sont incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

## UA12 - STATIONNEMENT

### DISPOSITIONS GENERALES

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins générés par les constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculés de la façon détaillée ci-après.

Des dispositions relatives aux caractéristiques des rampes d'accès aux aires de stationnement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces obligations sont applicables pour :

- les constructions principales nouvelles,
- les changements de destination des constructions existantes,
- la création de nouveaux logements au sein de constructions existantes, avec ou sans travaux de réhabilitation ou extension.

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

En outre, en cas de suppression de places de stationnement dans le cadre d'un projet, il est exigé la création d'un nombre de places de stationnement équivalent.

### CARACTERISTIQUES DES STATIONNEMENTS

Les aires de stationnement ne peuvent se desservir directement sur une voie ouverte à la circulation publique. Les dégagements des stationnements doivent être localisés à l'intérieur de la propriété.

Dimensions des emplacements:

- longueur : 5 m
- largeur : 2,70 m
- dégagement pour les places en épi ou en bataille : 5 m

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes à mobilité réduite doivent être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur.

### NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Pour les constructions à destination d'habitation

Une place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.

Les constructions et changements de destination à destination d'habitat doivent respecter les dispositions définies dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pour les constructions à destination de bureau

Une place de stationnement par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à destination de commerces et d'artisanat

Une place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier

Une place de stationnement par chambre d'hôtel ou de gîte et une place d'autocar par tranche complète de 50 chambres d'hôtel.

Constructions à destination d'équipements collectifs

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

**STATIONNEMENTS SPECIFIQUES**

Le stationnement des deux-roues motorisés doit être assuré sur les espaces dédiés aux véhicules automobiles et aménagés en conséquence.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos doit être intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Habitat collectif	Au minimum 1 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ;
Bureaux	Au minimum 1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Activités et commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher et équipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

**UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par cet article.

Les espaces non construits et non occupés par les aires de stationnement sont obligatoirement traités en espaces verts et plantés.

20% au moins de la surface de la parcelle concernée doivent être traités en espaces verts en pleine terre. Les surfaces dédiées au stationnement et à la circulation des véhicules ne sont pas prises en compte dans le calcul de ces surfaces d'espaces verts.

Les plantations doivent être réalisées à raison d'au moins un arbre de haute futaie et deux arbres de basse tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain. Ces espaces peuvent également accueillir des bassins d'agrément, également utiles dans le processus de gestion différée des eaux pluviales.

L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction par rapport au domaine public doit être obligatoirement traité en espace vert, sauf devant une vitrine.

Les dalles de couverture situées au niveau du sol doivent être traitées en espaces plantés ou parkings paysagés.

Des écrans plantés sont aménagés autour des espaces de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils sont divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

Les arbres et arbustes de plus de 2 m de hauteur doivent être implantés à une distance minimum de 2 m de la clôture.

## UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

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

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

### Stockage des déchets

Les constructions doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

Pour les constructions comprenant de l'habitat collectif des normes spécifiques sont en outre définies dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### Toitures terrasse

Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

**UA16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

Pour toute construction principale nouvelle, il doit être réalisé des fourreaux pour les réseaux de télécommunications entre la voie et la construction.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements doivent être équipés d'une infrastructure intérieure permettant le raccordement de chacun des logements aux réseaux de télécommunications.

**CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB et UB<sub>F</sub>**

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

**UB1- UB<sub>F</sub>1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.
- Les constructions à destination de :
  - Commerce,
  - Artisanat,
  - Industrie,
  - Entrepôt,
  - Agricole ou forestières,
  - Hébergement hôtelier.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes.
- Les aménagements suivants :
  - terrains de camping,
  - parcs résidentiels de loisirs,
  - sports motorisés ou loisirs motorisés,
  - parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
  - installation de caravanes quelle qu'en soit la durée, y compris pour une durée de moins de 3 mois,
  - dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

**UB2- UB<sub>F</sub>2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS****DANS TOUTE LA ZONE**

Les constructions à destination d'habitat sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les bureaux à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.

Les exhaussements de sol et les murs de plus de 2 m de hauteur à condition :

- qu'ils se situent entre la RN 4 et les limites de l'urbanisation,
- et qu'ils aient pour objet de constituer un dispositif de protection contre le bruit des véhicules terrestres.

Dans l'ensemble de la zone UB, les caves et sous-sols enterrés sont interdits.

**DANS LA ZONE UB<sub>F</sub>**

Les constructions, installations, dépôts de toute nature nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés.

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

Les constructions ne peuvent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 6 m de part et d'autre des rives des rus.

La zone UB est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit est imposé (voir annexe du PLU intitulée « prescriptions d'isolement acoustique au voisinage des infrastructures terrestres »).

La zone UB est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEAT et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SAGE de l'Yerres (Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres). Pour tout projet impactant plus de 1000 m<sup>2</sup> de ces zones humides potentielles, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. cf. \_\_\_\_

**UB3 - UB<sub>F</sub> 3- VOIES ET ACCÈS**

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les services publics.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes.

**POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS**

Les terrains se desservant sur la RN4 ne sont pas constructibles sauf pour les services publics nécessaires à la gestion du domaine routier.

Tout terrain pour être constructible doit être accessible par une voie.

La définition des accès directs, des voies d'accès au terrain et des voies de circulation internes est donnée dans le lexique en annexe du présent règlement.

La largeur minimale des accès directs est fixée à 3,5 m.

Les voies, les voies d'accès au terrain et les voies de circulation internes doivent répondre à l'importance de la destination de la ou des constructions à édifier et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et de l'accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour permettre une défense incendie optimale, toute construction devra être desservie par une chaussée répondant aux normes de largeur définies dans le tableau ci-dessous :

Type de voie / Nombre de logements desservis	1 logement	Entre 2 et 4 logements	Plus de 4 logements
Voie publique (largeur de chaussée)	3,5 mètres	5 mètres	5 mètres
Voie de circulation interne (largeur de chaussée)	3,50 mètres	3,5 mètres	5 mètres
Voie d'accès au terrain (largeur de chaussée)	3,50 mètres	5 mètres	5 mètres

En cas de porche d'accès à une construction située à l'arrière, il devra en outre présenter une hauteur minimale de 3,50 mètres.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, d'accès au terrain et de circulation interne desservant 2 logements ou plus doivent comprendre a minima deux cheminements piétonniers d'une largeur minimale de 1,40 mètre desservant chaque logement et accessible aux PMR.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie (voir schémas du SDIS en annexe du présent règlement).

En outre, sur les voies d'accès aux terrains en impasse et leurs aires de retournement, des places de stationnement seront aménagées de manière à ce qu'aucun véhicule ne stationne sur l'emprise réservée à la circulation.

Il n'est autorisé qu'un accès véhicule unique par unité foncière. Toutefois, en cas de présence sur une même propriété d'habitations, de commerces ou d'activités, et si la limitation à un seul accès véhicule n'en permet pas le fonctionnement ou l'exploitation normale, il peut être prévu un accès supplémentaire par unité foncière, à condition que celui-ci ne nuise ni aux impératifs d'intérêt général ni aux nécessités de la circulation.

Il est rappelé que tous les aménagements débouchant sur la voirie départementale sont soumis à l'accord de l'ARD de Melun / Vert-Saint-Denis, gestionnaire de la voirie départementale (l'Agence routière départementale de Melun / Vert-Saint-Denis - 314 avenue Anna Lindh 77240 VERTSAINT-DENIS).

## UB 4 - UB<sub>F</sub> 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les services publics.
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

### DESSERTE ELECTRIQUE ET GAZ, DESSERTE EN TELECOMMUNICATION

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en électricité avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

Si une impossibilité technique est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

### **EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Les raccordements en eaux doivent comprendre un clapet anti-retour.

### **ASSAINISSEMENT EAUX USÉES**

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

Il est rappelé que tous les types de rejets dans le réseau départemental sont interdits.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci. Il est également rappelé qu'il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau des eaux pluviales.

Toute opération doit respecter les prescriptions imposées dans le « plan de zonage d'assainissement » joint en annexe du présent dossier de P.L.U.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent faire l'objet d'un traitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

### **EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain par un dispositif approprié et proportionné en fonction de l'opération projetée et du terrain et permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Il conviendra à ce sujet de se reporter à "l'ANNEXE 4 : GESTION A LA PARCELLE DES EAUX PLUVIALES

### **DANS LE SECTEUR À RISQUE NATUREL**

Les dispositions concernant l'infiltration des eaux pluviales ci-dessus ne sont pas applicables.

L'infiltration des eaux pluviales devra être exclue s'il existe un réseau de collecte des eaux pluviales ou une possibilité de rejet à un émissaire naturel.

## UB 6 - UB<sub>F</sub> 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter dans leur totalité dans une bande comprise entre 6 et 25 mètres de l'alignement des voies ou emprises publiques existantes ou à créer.

Les constructions destinées à l'habitation (hors annexes) doivent respecter un recul de 15 m de la limite avec le domaine public ferré. Les autres constructions peuvent s'implanter en respectant un retrait d'au moins 2 m à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m.

Lorsque l'unité foncière est bordée par plusieurs voies d'accès, l'implantation des constructions s'apprécie à partir de la voie permettant l'accès des véhicules à l'unité foncière. La distance par rapport aux autres voies d'accès devra être égale à la moitié de la hauteur de la construction principale.

### TOUTEFOIS :

Les annexes non maçonnées et les annexes maçonnées de moins de 20 m<sup>2</sup> doivent s'implanter en retrait d'au moins 6 m de l'alignement de la voie ou emprise publique ou de l'emprise des voies privées existante ou à créer :

Les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées au-delà de la bande de 6 à 25 m, sous réserve qu'aucun logement ne soit créé dans le cadre de ces travaux.

Les services publics peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 m.

Les constructions dont la desserte par la voie ferrée est nécessaire ainsi que celles indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation, peuvent être implantées au droit de la voie ferrée sans autre distance imposée que celle relative à la servitude de chemin de fer.

Les constructions uniquement destinées à recevoir les containers d'ordures ménagères peuvent s'implanter à l'alignement.

## UB 7 - UB<sub>F</sub> 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

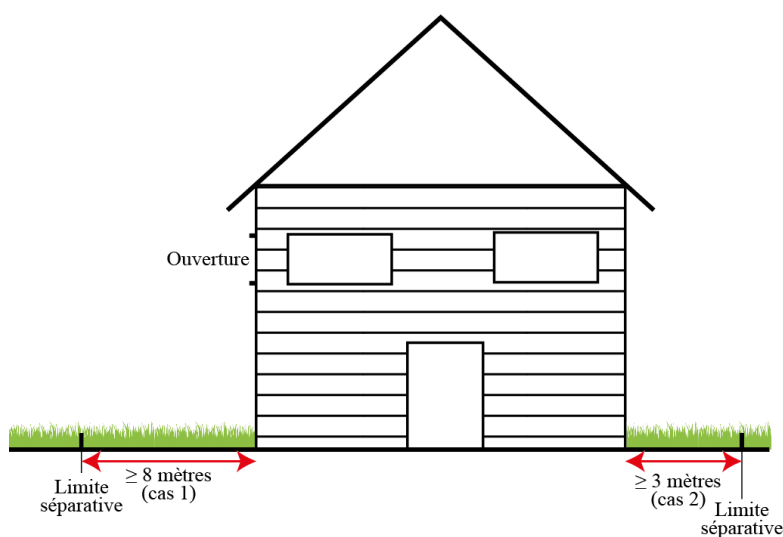
Les distances fixées dans le présent règlement s'imposent et doivent être respectées nonobstant toute convention ayant pour objet de constituer une servitude de cour commune ou une servitude de vue notamment.

Chaque construction ou ensemble de constructions contigües peuvent s'implanter sur au plus l'une des deux limites séparatives latérales.

Les constructions ou parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent respecter un retrait minimal de :

- 8 m des limites séparatives face à une baie (cas 1),

- 3 m des limites séparatives en cas d'absence de baie (cas 2).

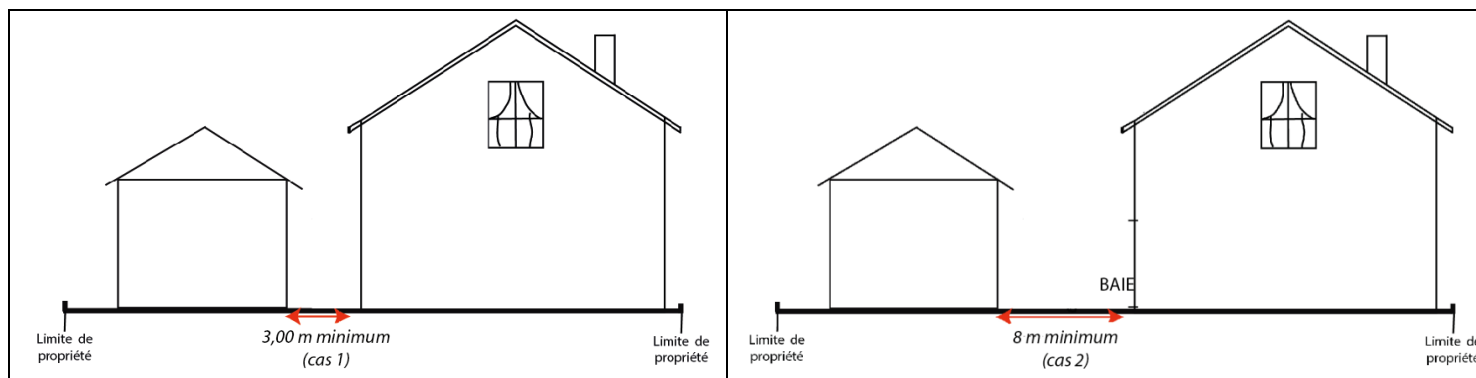


### TOUTEFOIS

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins un mètre.
- Les piscines et leur(s) dispositif(s) technique(s) doivent respecter un retrait d'au moins 3 m.
- L'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone est autorisée, sous réserve que la distance existante par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, et sous réserve de ne pas créer d'ouverture face à la limite de propriété.
- Les annexes non maçonnées doivent respecter un retrait minimum de 3 m des limites latérales et de fond, hors abris ouverts d'une hauteur inférieure à 2,50 m qui devront s'implanter à 1 m minimum des limites latérales et de fond.

## UB 8 UB<sub>F</sub> 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux constructions sur une même propriété ne peut être inférieure à 3 m (cas 1) et 8 m face à une baie (cas 2).



Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- pour l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante entre deux constructions ne soit pas diminuée.
- entre une construction principale et un bâtiment annexe d'une hauteur de moins de 3,50 mètres et d'une emprise au sol de moins de 20 m<sup>2</sup>, ou entre plusieurs annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

## UB 9 UB<sub>F</sub> 9- EMPRISE AU SOL

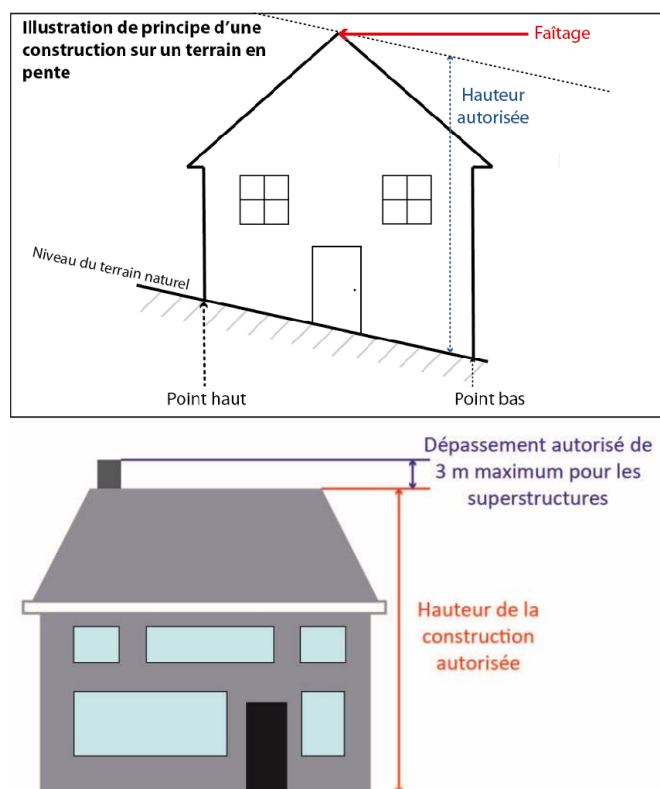
### DANS TOUTE LA ZONE

L'emprise au sol des constructions principales et annexes ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.

L'emprise au sol de chaque construction annexe isolée ne peut excéder 25 m<sup>2</sup>. La totalité des constructions annexes isolées ne doit pas dépasser l'emprise de la construction principale.

### DANS LA ZONE UB<sub>F</sub>

Les constructions, installations, dépôts de toute nature nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ne peuvent excéder une emprise au sol de 800m<sup>2</sup>.

UB 10 - UB<sub>F</sub> 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie de desserte (au niveau du trottoir le cas échéant) jusqu'au point le plus élevé de la construction (*acrotère*, *faîtage*) ou partie de construction considérée (égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus et ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée au droit du terrain naturel avant aménagement, en tout point de la construction.

La hauteur des constructions ne peut excéder 2 niveaux habitables et 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

La hauteur totale des annexes isolées ne peut excéder 3,50 m.

La dalle du rez-de-chaussée ne peut se situer à plus de 0,4 m du sol naturel.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics.

UB 11- UB<sub>F</sub> 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

## GENERALITE

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions, les extensions ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville.

Les constructions doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale de la construction :

1. Les vérandas, serres et piscines.

2. Les vitrines de commerces existants.
3. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
  - les services publics,
  - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction de la construction,
  - des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatiques, sous réserve qu'ils répondent aux obligations d'intégration dans le paysage urbain.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
  - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
  - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

## MATERIAUX ET COULEURS

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et de mettre en valeur les paysages urbains. Les couleurs autorisées pour les enduits de façade sont de couleur claire, et seront choisies de préférence parmi celles proposées dans la palette chromatique annexée au présent règlement. L'emploi du blanc pur est interdit.

Concernant les menuiseries, elles pourront être de couleur blanche ou d'une des couleurs proposées dans la palette chromatique annexée au présent règlement.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les matériaux tels que bardages métalliques, en fibrociment ou en PVC en façade et les enduits à gros grains projetés ou non sont proscrits.

Dans le cadre de la restauration d'un bâtiment, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

## FACADES

Il convient de traiter avec un soin particulier le dimensionnement et le rythme des ouvertures ainsi que les matériaux et les couleurs des enduits et des huisseries.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

## TOITURES

Les toitures sont composées d'un ou plusieurs éléments à versants, d'une inclinaison minimale de 35°.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord en limites séparatives.

Les toitures terrasses sont interdites sauf :

- pour les toitures terrasses végétalisées conformément aux recommandations présentées en annexe du présent règlement,
- pour les constructions contemporaines à condition que celles-ci s'intègrent parfaitement bien dans l'environnement urbain existant et qu'elles aient fait l'objet d'une étude particulière d'insertion visant à cette intégration.

### Dispositions concernant les attiques

Les attiques, se définissant comme le niveau terminal d'une construction au-dessus d'une toiture terrasse, sont autorisés sous réserve que leurs façades soient en retrait d'au moins 3 m par rapport aux façades des étages inférieurs. Les attiques pourront être couverts de toitures terrasses ou de toitures dont la pente est inférieure à 35°.



*Exemple d'attique*

L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite. Les matériaux de couverture doivent avoir l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise.

En revanche, sont interdites les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibrociment, papier goudronné.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, lucarnes rampantes ou châssis de toit dont la somme des largeurs ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture et sans vues droites ou obliques.

### CLOTURES

Un grand soin doit être apporté au traitement de la clôture et notamment son aspect et sa hauteur doivent s'harmoniser avec la façade de la construction et les volumes des constructions avoisinantes.

Elles doivent former des bandes composées :

- soit de surfaces unies (haies, grillage, etc.),
- soit d'assemblages d'éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage, bois ou métal, claustra), apposé sur un muret.

Les murs et murets ne peuvent excéder 1,5 m.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

Les piliers intermédiaires ou montants verticaux importants sont prohibés. Les clôtures sur limites séparatives peuvent être composées de maçonnerie pleine ou de grillage d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.

## SUR LES BATIMENTS REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les travaux et aménagements concernant des constructions d'intérêt architectural, patrimonial ou paysager figurés aux documents graphiques doivent faire l'objet de réflexions particulières visant à prendre en compte leurs caractéristiques actuelles ou passées. A ce titre, il ne sera fait aucune atteinte pouvant dénaturer leur caractère.

Ces constructions sont soumises à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale de la construction est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les extensions doivent soit reproduire le style de la construction, soit être de style contemporain.

Les ornements maçonnés ou métalliques traditionnelles (corniches, modénatures, encadrement, bande de faîtage, épis, lambrequins...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Le rythme et l'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

## CONSTRUCTIONS ANNEXES AUX CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> seront d'aspect bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale et sont exemptés des prescriptions relatives aux pentes de toitures.

Les constructions annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> seront d'aspect identique à celui de la construction principale. Les matériaux de couverture doivent avoir l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Le bac acier, d'aspect tuile vieillie, ardoise ou zinc, est également autorisé.

## IMPLANTATION DES CAPTEURS SOLAIRES ET DES EOLIENNES DOMESTIQUES

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- ils doivent être implantés uniquement sur les constructions
- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force de la construction (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

## IMPLANTATIONS DES DISPOSITIFS TECHNIQUES

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne pas être visible depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) est interdite côté rue sauf en cas d'impossibilité technique. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public.

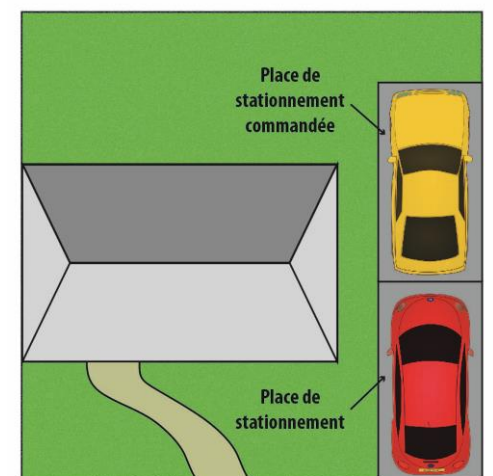
En cas d'implantation d'antennes ou de pylônes nécessaire à l'amélioration des accès aux réseaux de téléphonie mobile, ces installations doivent faire l'objet de mesures d'insertion optimales dans les paysages et l'environnement.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte aux lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles sont incorporées, soit au gros œuvre de la construction.

## UB 12 UB<sub>F</sub> 12- STATIONNEMENT

### DISPOSITIONS GENERALES

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins générés par les constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et les superficies sont calculés de la façon détaillée ci-après.



VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉE

Des dispositions relatives aux stationnements sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces obligations sont applicables pour :

- les constructions principales nouvelles,
- les changements de destination des constructions existantes,
- la création de nouveaux logements au sein de constructions existantes, avec ou sans travaux de réhabilitation ou extension.

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

En outre, en cas de suppression de places de stationnement dans le cadre d'un projet, il est exigé la création d'un nombre de places de stationnement équivalent.

Les places commandées ne sont autorisées que si elles sont attribuées à un seul et même logement et dans la limite d'une place commandée.

Les places de stationnement ne peuvent être réalisées à moins de 6 mètres en avant des baies ou portes d'entrée situées en façade sur rue.

Seuls sont comptabilisés les stationnements non fermés. De plus, en cas de démolition d'un stationnement couvert et fermé, un stationnement extérieur devra être aménagé.

### CARACTERISTIQUES DES STATIONNEMENTS

Les aires de stationnement ne peuvent se desservir directement sur une voie ouverte à la circulation publique. Les dégagements des stationnements doivent être localisés à l'intérieur de la propriété.

#### Dimensions des emplacements:

- longueur : 5 m
- largeur : 2,70 m
- dégagement pour les places en épi ou en bataille : 5 m

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes à mobilité réduite doivent être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapés en vigueur.

### NOMBRE D'EMPLACEMENTS

#### Pour les constructions à destination d'habitation

Une place de stationnement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement. Toutefois, il ne sera pas exigé plus de 4 places par logement.

Les constructions et changements de destination à destination d'habitat doivent respecter les dispositions définies dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### Pour les constructions à destination de bureau

Une place de stationnement par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions à destination d'équipements collectifs

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### STATIONNEMENTS SPECIFIQUES

Le stationnement des deux-roues motorisés doit être assuré sur les espaces dédiés aux véhicules automobiles et aménagés en conséquence.

#### Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos doit être intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Habitat collectif	Au minimum 1 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> ;
Bureau	Au minimum 1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

### UB 13 - UB<sub>F</sub> 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### DANS LES SECTEURS DE NUISANCES

Les exhaussements doivent être plantés en alternant des types de végétation divers en essences et en hauteur de végétaux.

#### DANS LES SECTEUR DE NUISANCES EN ZONE UB<sub>F</sub>

Les constructions, installations, dépôts de toute nature nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire sont exemptées de contraintes de plantations.

#### DANS LE RESTE DE LA ZONE

40 % au moins de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts en pleine terre. Les surfaces dédiées au stationnement et à la circulation des véhicules ne sont pas prises en compte dans le calcul de ces surfaces d'espaces verts.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être obligatoirement planté, sauf aux emplacements de stationnement ou d'accès aux constructions.

Les arbres et arbustes de plus de 2 m de hauteur doivent être implantés à une distance minimum de 2 m de la clôture.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par cet article.

### UB15 - UB<sub>F</sub> 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

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

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

#### Stockage des déchets

Les constructions doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

Pour les constructions comprenant de l'habitat collectif des normes spécifiques sont en outre définies dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### Toitures terrasse

Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

## UB16 - UB<sub>F</sub> 16 COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions et qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, il est imposé la pose de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique.

Pour toute construction principale nouvelle, il doit être réalisé des fourreaux pour les réseaux de télécommunications entre la voie et la construction.

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements doivent être équipés d'une infrastructure intérieure permettant le raccordement de chacun des logements aux réseaux de télécommunications.

### CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

#### UC1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles autres que celles autorisées à l'article UC2.
- Les changements de destination pour :
  - Commerce,
  - Artisanat,
  - Industrie,
  - Entrepôt,
  - Agricole et forestier,
  - Hébergement hôtelier.
- Les aménagements suivants:
  - terrains de camping,
  - parcs résidentiels de loisirs,
  - sports motorisés ou loisirs motorisés,
  - parc d'attraction et aires de jeux ou de sport,
  - installation de caravanes quelle que en soit la durée, y compris pour une durée de moins de 3 mois,
  - dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussement de sol.

#### UC2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Seules occupations autorisées :

- Les extensions et travaux de constructions existantes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes des constructions existantes de moins de 20 m<sup>2</sup>,
- Les changements de destination pour du bureau à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,
- Les changements de destination pour un service public à condition qu'il n'induisse pas de nuisances.

#### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

La zone UC est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit est imposé (voir annexe du PLU intitulée « prescriptions d'isolement acoustique au voisinage des infrastructures terrestres »).

La zone UC est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEAT et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par SAGE de l'Yerres (Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres). Pour tout projet impactant plus de 1000 m<sup>2</sup> de ces

zones humides potentielles, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. cf. ANNEXE 3 : LES ZONES HUMIDES

### UC3 - VOIES ET ACCÈS

Tout terrain pour être constructible, doit être accessible d'une voie dans des conditions répondant à l'importance de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les caractéristiques paysagères des voies ne doivent pas être substantiellement modifiées.

La création de voie nouvelle doit respecter les caractéristiques et la configuration des voies existantes.

La création d'un nouvel accès doit être localisée de manière à respecter le rythme et la configuration des accès existants.

Il est rappelé que tous les aménagements débouchant sur la voirie départementale sont soumis à l'accord de l'ARD de Melun / Vert-Saint-Denis, gestionnaire de la voirie départementale (l'Agence routière départementale de Melun / Vert-Saint-Denis - 314 avenue Anna Lindh 77240 VERTSAINT-DENIS).

### UC4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les services publics.
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

#### DESSERTE ELECTRIQUE ET GAZ, DESSERTE EN TELECOMMUNICATION

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en électricité avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

Si une impossibilité technique est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

#### EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Les raccordements en eaux doivent comprendre un clapet anti-retour.

### ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

Il est rappelé que tous les types de rejets dans le réseau départemental sont interdits.

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

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Toute opération doit respecter les prescriptions imposées dans le «plan de zonage d'assainissement» joint en annexe du présent dossier de P.L.U.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent faire l'objet d'un traitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Les surfaces situées en sous-sol doivent être équipées de points de rejets EU (siphon, vidange...) pour l'évacuation des eaux de lavage (lavage des sols, des véhicules...).

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain par un dispositif approprié et proportionné en fonction de l'opération projetée et du terrain et permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Il conviendra à ce sujet de se reporter à l'ANNEXE 4 : GESTION A LA PARCELLE DES EAUX PLUVIALES

## UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions des constructions ne sont pas autorisées face à la voie, sauf pour :

- des vérandas entièrement transparentes,
- des marquises au-dessus des portes d'entrée.

Les annexes doivent respecter un retrait d'au moins 5 m.

### UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les distances fixées dans le présent règlement s'imposent et doivent être respectées nonobstant toute convention ayant pour objet de constituer une servitude de cour commune ou de servitude de vue notamment.

Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives latérales, soit en retrait.

Les parties de constructions qui ne sont pas en limite séparative doivent respecter un retrait minimal de :

- 2,50 m ou se situer en prolongement de la construction existante si celle-ci est à moins de 2,5 m,
- 8 m face à une baie.

Les annexes non maçonnées doivent respecter un retrait minimum de 1 m des limites latérales ou de fond.

Les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 3 m.

### UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

### UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions principales qui ne peuvent connaître que des extensions d'une surface de plancher au plus égale à 20 m<sup>2</sup> supplémentaires par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.

L'emprise ou sol des constructions annexes isolées ne peut excéder 20 m<sup>2</sup>.

Les constructions ne peuvent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 6 m de part et d'autre des rives des rus. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service public.

### UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune augmentation de hauteur des constructions existantes n'est autorisée.

Les extensions ne peuvent excéder la hauteur de la partie de bâtiments sur laquelle elles s'adosent.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,50 mètres.

### UC11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les travaux, les extensions de constructions et les clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou l'harmonie de l'ensemble.

Les constructions sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale de la construction ou de l'opération d'ensemble est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel.

Les extensions doivent, soit reproduire le style de la construction, soit être entièrement vitrées.

Les constructions d'annexes doivent reproduire le style et la volumétrie de l'ensemble des bâtiments originels.

Les travaux mis en œuvre dans le cadre du développement durable tels que panneaux solaires, vêtements, parement bois, etc... sont autorisés sous réserve qu'ils ne dénaturent pas l'harmonie d'ensemble.

### CLOTURES

Elles doivent former des bandes composées :

- soit de surfaces unies (haies, grillage, etc.),
- soit d'assemblages d'éléments horizontaux ou verticaux de même matériau (barreaudage, bois ou métal, claustra), apposé sur un muret.

Les murs et murets ne peuvent excéder 1,5 m.

La hauteur totale de la clôture (muret + structure) ne peut excéder 2 m.

Concernant les clôtures composées de haies :

La haie peut être doublée d'un grillage vert, fixé sur potelets métalliques verts, posé derrière la haie côté de l'habitation et non côté voie. Ce grillage ne peut dépasser la hauteur de la haie et ne doit pas excéder 1 m.

### Implantation des capteurs solaires et des éoliennes domestiques

Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :

- ils doivent être implantés uniquement sur les constructions
- une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force de la construction (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée
- en toiture, les panneaux sont intégrés dans l'épaisseur de la couverture
- la création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble

Les éoliennes domestiques doivent être implantées sur la toiture, leur hauteur doit être inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation et elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat.

### Implantations des dispositifs techniques

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne pas être visible depuis l'espace public sauf en cas d'impossibilité technique.

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 m) est interdite côté rue sauf en cas d'impossibilité technique. Elle peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public, etc.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles sont incorporées, soit au gros œuvre de la construction.

### UC12 - STATIONNEMENT

La suppression de places de stationnement, notamment de celles couvertes, n'est autorisée que s'il reste au moins deux places de stationnement par logement.

### UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements des espaces entre les constructions et l'espace collectif doivent conserver l'harmonie de l'ensemble.

### UC15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

### UC16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

En application de l'article R.123-10- 1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

### UE1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

#### DANS TOUTE LA ZONE

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Sont en outre interdites les destinations :
  - d'habitation ou partie de construction à vocation d'habitation et leur extension,
  - d'hébergement hôtelier et de restauration (les restaurants d'entreprises ne sont pas concernés par cette règle)
  - agricole ou forestière,
  - d'entrepôt autres que celles citées à l'article UE 2 suivant.
- Les aménagements suivants:
  - terrains de camping,
  - parcs résidentiels de loisirs,
  - sports motorisés ou loisirs motorisés,
  - parc d'attraction,
  - installation de caravanes quelque en soit la durée y compris pour une durée de moins de 3 mois,
  - dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussement de sol.

#### DANS LE SECTEUR UEa

La création ou l'extension de stations de distribution de carburant.  
Les installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation.

#### DANS LE SECTEUR UEb

Les commerces.

#### DANS LE SECTEUR DE RISQUE TECHNOLOGIQUE

Les établissements recevant du public susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes sont interdits.

### UE2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

#### DANS TOUTE LA ZONE

Les ouvrages et constructions pouvant être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire :

- constructions, installations, dépôts de toute nature à condition qu'ils soient réalisés par l'exploitant,
- constructions, installations, dépôts à condition qu'ils soient réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, conditionnement des marchandises...).

Les installations classées si :

- elles sont nécessaires au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée, Des dispositions particulières sont prises afin d'éviter toute gêne et tous risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosions,...),
- les nécessités de leur fonctionnement sont compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- elles n'engendrent pas de distances d'isolement excédant les limites du terrain dont dispose l'établissement concerné.

Les exhaussements et affouillements liés aux infrastructures routières sont autorisés à conditions qu'ils soient d'utilité et d'intérêt publics.

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'entrepôt.

Les locaux de stockage, dépôts, entrepôts à condition qu'ils soient liés aux activités économiques autorisées de bureau, d'artisanat ou d'industrie.

Les exhaussements de sol et les murs de plus de 2 m de hauteur à condition :

- qu'ils se situent entre la RN 4 et les limites de l'urbanisation,
- qu'ils aient pour objet de constituer un dispositif de protection contre le bruit des véhicules terrestres.

#### DANS LE SECTEUR UEa

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination de commerce sont autorisés. Les constructions nouvelles à destination de commerce sont autorisées à condition qu'ils ne vendent que du service.

#### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les constructions ne peuvent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 6 m de part et d'autre des rives des rus. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service public.

La zone UE est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit est imposé (voir annexe du PLU intitulée « prescriptions d'isolement acoustique au voisinage des infrastructures terrestres »).

La zone UE est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEAT et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SAGE de l'Yerres (Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres). Pour tout projet impactant plus de 1000 m<sup>2</sup> de ces zones humides potentielles, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. cf. ANNEXE 3 : LES ZONES HUMIDES



### UE3 - VOIES ET ACCÈS

Les terrains se desservant sur la RN4 ne sont pas constructibles sauf pour les services publics nécessaires à la gestion du domaine routier.

Tout terrain pour être constructible doit être accessible par une voie.

La définition des accès directs, des voies d'accès au terrain et des voies de circulation internes est donnée dans le lexique en annexe du présent règlement.

Les voies, les voies d'accès au terrain et les voies de circulation internes doivent répondre à l'importance de la destination de la ou des constructions à édifier et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et de l'accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur minimale des accès directs et des voies d'accès au terrain est fixée à 5 m.

Lorsque les voies se termineront en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, y compris les poids lourds. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie (voir schémas du SDIS en annexe du présent règlement).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- Sortant de vérifier que la voie est dégagée,
- Entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

Il est rappelé que tous les aménagements débouchant sur la voirie départementale sont soumis à l'accord de l'ARD de Melun / Vert-Saint-Denis, gestionnaire de la voirie départementale (l'Agence routière départementale de Melun / Vert-Saint-Denis - 314 avenue Anna Lindh 77240 VERTSAINT-DENIS).

### UE4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

#### DESSERTE ELECTRIQUE ET GAZ, DESSERTE EN TELECOMMUNICATION

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en électricité avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

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

Si une impossibilité technique est constatée dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades (technique « dissimulée »).

### EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Les raccordements en eaux doivent comprendre un clapet anti-retour.

### ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

Il est rappelé que tous les types de rejets dans le réseau départemental sont interdits.

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

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Toute opération doit respecter les prescriptions imposées dans le «plan de zonage d'assainissement» joint en annexe du présent dossier de P.L.U.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent faire l'objet d'un traitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Les surfaces situées en sous-sol doivent être équipées de points de rejets EU (siphon, vidange...) pour l'évacuation des eaux de lavage (lavage des sols, des véhicules...).

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain par un dispositif approprié et proportionné en fonction de l'opération projetée et du terrain et permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Il conviendra à ce sujet de se reporter à l'ANNEXE 4 : GESTION A LA PARCELLE DES EAUX PLUVIALES

## UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 10 m par rapport à l'espace public, y compris le domaine ferroviaire. Toutefois, peuvent être implantés jusqu'à 5 m de l'alignement les locaux à usage de bureaux, poste de transformation, distribution de carburants, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20% de la surface frappée de reculement.

Les constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire, et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation, peuvent être implantées au droit de la voie ferrée sans autre distance imposée que celle relative à la servitude de chemin de fer.

### UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'ensemble des limites séparatives d'au moins 3 m.

### UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

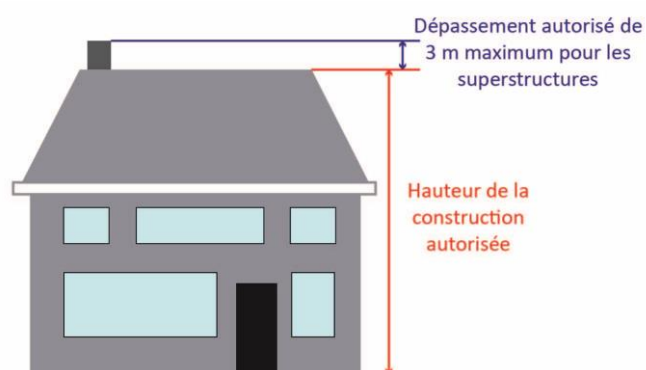
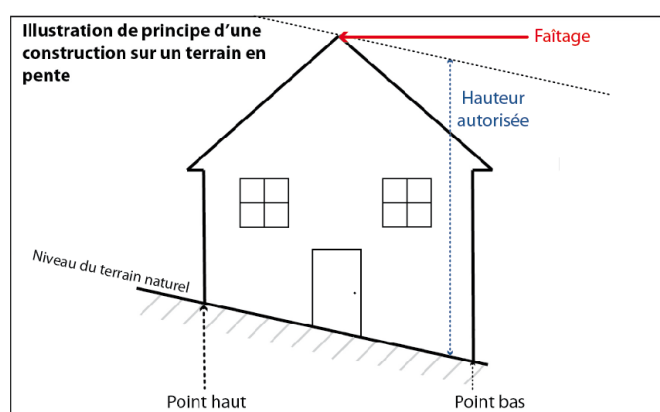
### UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol toutes les constructions y compris les annexes.

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60 % de la superficie du terrain.

Les constructions et installations nécessaires au service public ne sont pas concernées par cet article.

### UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie de desserte (au niveau du trottoir le cas échéant) jusqu'au point le plus élevé de la construction (*acrotère, faitage*) ou partie de construction considérée (*égout de toit...*) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus et ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée au droit du terrain naturel avant aménagement, en tout point de la construction.

La hauteur de façade mesurée à l'égout du toit :

- en secteur UEa : 10 m,
- en secteur UEb : 15 m.

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- l'aménagement, l'extension ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la hauteur existante ne soit pas modifiée.

## UE 11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### GENERALITE

L'architecture des constructions doit correspondre aux canons contemporains des constructions d'activités.

### FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisées qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et/ou la façade principale doit être traitée qualitativement et distinctement du reste de la construction (matériaux, volume...).

## UE 12 - STATIONNEMENT

### DISPOSITIONS GENERALES

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins générés par les constructions et aménagements, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement dont le nombre et la superficie sont calculés de la façon détaillée ci-après.

Ces obligations sont applicables pour :

- les constructions nouvelles,
- les changements de destination des constructions existantes.

Dans le cas de réhabilitations, de surélévations ou extensions des constructions existantes, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

En outre, en cas de suppression de places de stationnement dans le cadre d'un projet, il est exigé la création d'un nombre de places de stationnement équivalent.

Le stationnement des véhicules poids-lourds nécessaire aux activités des sociétés y compris les véhicules des sous-traitants, livreurs et prestataires divers, doit être assuré de jour comme de nuit dans des aires de stationnement.

Lorsque les espaces dédiés au stationnement sont implantés dans les marges de retrait par rapport aux voies, ils ne sont autorisés qu'à condition qu'une bande végétale plantée de 2 m de profondeur soit préservée en limite de la voie.

### CARACTERISTIQUES DES STATIONNEMENTS

Les aires de stationnement ne peuvent se desservir directement sur une voie ouverte à la circulation publique. Les dégagements des stationnements doivent être localisés à l'intérieur de la propriété.

#### Dimensions des emplacements:

- longueur : 5 m
- largeur : 2,70 m
- dégagement pour les places en épi ou en bataille : 6 m

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes à mobilité réduite doivent être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapé en vigueur.

### NOMBRE D'EMPLACEMENTS

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

#### Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions à destination d'industrie :

Il est créé une place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions à destination d'entrepôt et d'artisanat :

Il est créé une place par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Doivent être prévues des aires de manœuvre suffisantes à l'intérieur de la parcelle.

#### Constructions à destination de commerce :

Il est créé une place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### STATIONNEMENTS SPECIFIQUES

Le stationnement des deux-roues motorisés doit être assuré sur les espaces dédiés aux véhicules automobiles et aménagés en conséquence.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos doit être intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Bureaux	Au minimum 1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Activités, commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher et équipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

**UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service public.

1. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres en nombre équivalent.
2. Les espaces non construits et non occupés par les aires de stationnement sont obligatoirement traités en espaces verts et plantés. Les plantations doivent être réalisées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.  
Ces espaces peuvent également accueillir des bassins d'agrément, également utiles dans le processus de gestion différée des eaux pluviales.
3. En façade sur voie, 50 % des espaces non bâtis doivent être traités en espaces verts.
4. Les installations nuisantes dans le paysage et les dépôts doivent être entourés d'un écran de plantations d'arbres à feuilles persistantes.
- 5- Des écrans plantés sont aménagés autour des espaces de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup>, lorsque leur surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils sont divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

**DANS LE SECTEUR UEb**

Les aires de stationnement doivent être aménagées de telle sorte qu'au moins 10 % de la superficie soit plantée.

**DANS LES SECTEURS DE NUISANCES**

Les exhaussements doivent être plantés en alternant des types de végétation divers en essences et en hauteur de végétaux.

**UE15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

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

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

Stockage des déchets

Les constructions doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

**UE16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Pour toute construction principale nouvelle, il doit être réalisé des fourreaux pour les réseaux de télécommunications entre la voie et la construction.

Les réseaux de télécommunications internes aux aménagements sont obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement à ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines (avec des fourreaux aiguillés permettant de tirer les câbles) permettant un raccordement ultérieur des constructions.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

### CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Le règlement de la zone AU intègre celui des secteurs AUa, AUh, AUt.

#### AU1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

##### DANS TOUTE LA ZONE AU :

- Les constructions ou partie de construction à vocation d'habitation.
- Les entrepôts.
- L'industrie.
- Les constructions agricoles ou forestières.

##### DANS LE SECTEUR AUa

- L'hébergement hôtelier
- Le commerce.

##### DANS LE SECTEUR AUh

- les bureaux.

##### DANS LE SECTEUR AUt

- L'hébergement hôtelier
- le commerce.

#### AU2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

##### DANS TOUTE LA ZONE AU

Les constructions sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

##### DANS LE SECTEUR AUa

Les bureaux à condition qu'ils soient liés à une activité artisanale.

##### DANS LE SECTEUR AUh

Les activités artisanales à condition qu'elles soient liées à un commerce de bouche.

## PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

La zone AU est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit est imposé (voir annexe du PLU dédiée).

La zone AU est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEAT et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SAGE de l'Yerres (Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres). Pour tout projet impactant plus de 1000 m<sup>2</sup> de ces zones humides potentielles, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. cf. ANNEXE 3 : LES ZONES HUMIDES

## AU3 - VOIES ET ACCÈS

Les terrains se desservant sur la RN4 ou une voie d'accès à la RN4, ne sont pas constructibles sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la gestion du domaine routier.

Les terrains ayant une desserte véhicule sur la RD32, ne sont pas constructibles sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la desserte réseaux.

Tout terrain pour être constructible, doit être accessible d'une voie, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur minimale des accès directs et des voies d'accès au terrain ne peut être inférieure à 6,50 m.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de grande longueur et les véhicules de secours puissent faire demi-tour en une seule manœuvre de marche arrière.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

L'accès aux terrains doit permettre aux véhicules :

- Sortant, de vérifier que la voie est dégagée,
- Entrant, de manœuvrer en dehors de la chaussée.

Il est rappelé que tous les aménagements débouchant sur la voirie départementale sont soumis à l'accord de l'ARD de Melun / Vert-Saint-Denis, gestionnaire de la voirie départementale (l'Agence routière départementale de Melun / Vert-Saint-Denis - 314 avenue Anna Lindh 77240 VERTSAINT-DENIS).

**AU4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS****EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

Les raccordements eaux doivent comprendre un clapet anti-retour.

**ASSAINISSEMENT**

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans le « plan de zonage d'assainissement » joint en annexe du présent dossier de PLU.

Il est rappelé que tous les types de rejets dans le réseau départemental sont interdits.

Le raccordement doit comprendre un clapet anti-retour.

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

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines ou réseau public.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adoptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ainsi, les eaux industrielles sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être:

- soit infiltrées sur le terrain,
- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales.

Il conviendra à ce sujet de se reporter à "l'ANNEXE 4 : GESTION A LA PARCELLE DES EAUX PLUVIALES

**ELECTRICITE**

Un terrain pour être constructible doit être desservi en électricité avec une capacité suffisante pour les besoins de l'occupation du sol.

**ORDURES MENAGERES**

Les constructions et aménagements doivent comporter des espaces de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients ou bennes nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

**AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, doivent s'implanter:

- en retrait minimum de 30 m à partir de l'axe de la RN 4,
- en retrait minimum de 5 m de l'alignement de la RD 32,
- en retrait minimum de 10 m de l'alignement des autres voies ou emprises publiques. Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, les constructions peuvent s'implanter avec un retrait réduit à 5 mètres uniquement sur la plus courte des façades sur rue.

**AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****DANS LE SECTEUR AUh**

Les constructions peuvent être implantées au plus sur l'une des limites séparatives latérales.

**DANS LES SECTEURS AUa ET AUt**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

**DANS TOUTE LA ZONE**

Dans les cas de retrait, celui-ci est de 3 m minimum des limites séparatives.

De plus face à une baie, le retrait doit être d'au moins 8 m.

**TOUTEFOIS**

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, qui peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins un mètre,
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, et sous réserve de ne pas créer d'ouverture face à la limite de propriété.

**AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle.

**AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol toutes les constructions y compris les annexes.

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

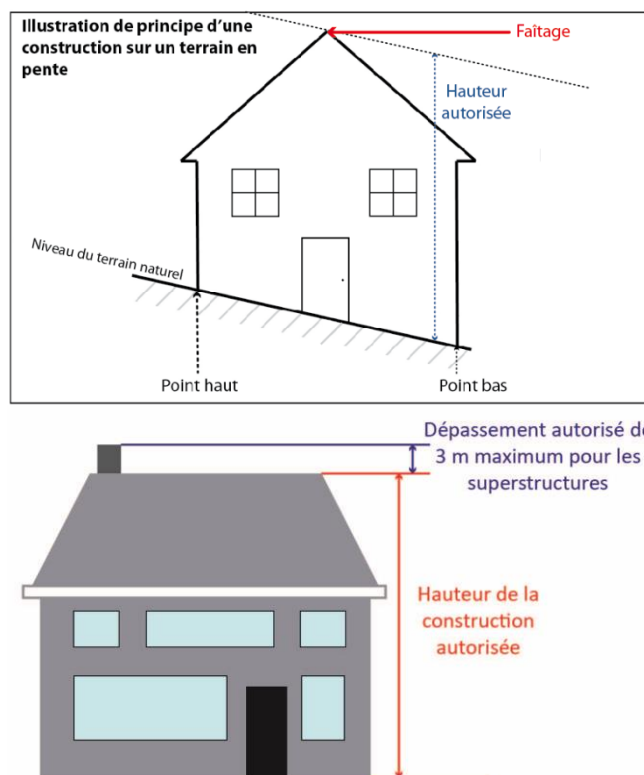
#### DANS LE SECTEUR AUh

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.

#### DANS LES SECTEURS AUa ET AUt

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 70 % de la superficie du terrain.

### AU10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie de desserte (au niveau du trottoir le cas échéant) jusqu'au point le plus élevé de la construction (*acrotère, faîtage*) ou partie de construction considérée (égout de toit...) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus mais ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée au droit du terrain naturel avant aménagement, en tout point de la construction.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations de services publics.

#### DANS LE SECTEUR AUh

La hauteur des constructions, mesurée au faîtage ne peut excéder 12 m.

#### DANS LES SECTEURS AUa ET AUt

La hauteur des constructions, mesurée au faîtage ne peut excéder 10 m.

**AU11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En cas d'implantation d'antennes ou de pylônes nécessaires à l'amélioration des accès aux réseaux de télécommunication, ces installations doivent faire l'objet de mesures d'insertion optimales dans les paysages et l'environnement.

**MATERIAUX**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et de mettre en valeur les paysages. Ainsi, les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Le cas échéant, les surfaces revêtues de bardage métallique doivent présenter un profil d'onde horizontale ou des cassettes plates.

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

**FAÇADES**

Les façades doivent être conçues dans le souci de conserver un caractère harmonieux. Les façades doivent être tournées vers la voie desservant la parcelle : les murs pignons tournés sur rue sont interdits.

Les façades donnant sur la RN 4 et la RD 32 (route de Presles) doivent faire l'objet d'un traitement architectural particulièrement soigné à l'instar d'une façade principale.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et être en harmonie avec elles.

Les dispositifs de sécurité sont intégrés dans la façade, les éléments rapportés sont proscrits.

**TOITURES**

Les toitures de faible pente doivent être masquées à la vue par un acrotère périphérique horizontal.

L'utilisation de matériaux, pour la réalisation des couvertures, dont la qualité et l'aspect extérieur seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, peut être interdite.

Sont interdites les couvertures apparentes en tôle ondulée, fibrociment, papier goudronné.

**CLOTURES**

Un grand soin doit être apporté au traitement des clôtures et notamment leur aspect doit s'harmoniser avec la façade de la construction et les volumes des constructions avoisinantes.

Le long des voiries internes à la zone, les clôtures peuvent comporter des parties pleines en liaison directe avec les dispositifs d'accès d'une parcelle : portail, guérite... et peuvent servir de support à la signalétique de l'entreprise. La hauteur totale maximale autorisée est de 2 mètres. Elle doit être réalisée en treillis soudé ou métallerie de couleur en harmonie avec la construction.

Elle sera dans tous les cas doublée d'une haie bocagère.

Sur les limites séparatives entre parcelles, les clôtures avec partie pleine sont interdites. La hauteur totale maximale autorisée est de 2 mètres.

Elle doit être réalisée avec des matériaux et couleurs en harmonie avec la construction.

Les dépôts et stockages de résidus industriels, ainsi que les aires de ramassage des déchets sont implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public et des lots avoisinants.

## AU12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors des voies et emprises publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins générés par les constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement.

Lorsque les espaces dédiés au stationnement sont implantés dans les marges de retrait par rapport aux voies publiques ou privées, ils ne sont autorisés qu'à condition qu'une bande végétale plantée de 2 m de profondeur soit préservée en limite de voie.

**Définitions :** Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

### Dimensions des places:

- Longueur: 5 m
- Largeur, 2,70 m
- dégagement pour les places en épi ou en bataille : 6 m

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Les stationnements ne peuvent se desservir directement depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Les aires de dégagement des stationnements doivent être dans la propriété.

Doivent être prévues des aires de manœuvre et de livraisons suffisantes à l'intérieur de la parcelle.

### Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Constructions à destination d'artisanat :

Il est créé une place par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### Constructions à destination de commerce :

Il est créé une place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration

Il est créé 2 places de stationnement pour 3 chambres d'hôtel et 1 place d'autocar par tranche complète de 50 chambres d'hôtel.

Il est créé une place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher des restaurants

Constructions à destination d'équipements collectifs

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Nombre d'emplacements pour les cycles

Un espace réservé aux vélos doit être intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Bureaux	Au minimum 1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Activités, commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher et équipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas de changement d'affectation de locaux, d'extension de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

Le stationnement des deux roues motorisées sera assuré sur les espaces dédiés aux véhicules automobiles et aménagés en conséquence.

Des places de stationnement pour les véhicules automobiles de personnes à mobilité réduite doivent être réalisées en respectant les normes d'accessibilité handicapée en vigueur.

**AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non construits et non occupés par les aires de stationnement sont obligatoirement traités en espaces verts et plantés. Les plantations doivent être réalisées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Ces espaces peuvent également accueillir des bassins d'agrément, également utiles dans le processus de gestion différée des eaux pluviales.

Des écrans plantés sont aménagés autour des espaces de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils sont divisés par des rangées d'arbres et de haies vives.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places.

Les installations nuisantes dans le paysage et les dépôts doivent être entourés d'un écran de plantations d'arbres à feuilles persistantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont pas concernées par cet article.

### AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

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

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

#### Stockage des déchets

Les constructions doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

### AU16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

#### RESEAU DE TELECOMMUNICATION

Pour toute construction principale nouvelle, il doit être réalisé des fourreaux pour les réseaux de télécommunications entre la voie et la construction.

Les réseaux de télécommunications internes aux aménagements sont obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement à ces réseaux n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines (avec des fourreaux aiguillés permettant de tirer les câbles) permettant un raccordement ultérieur des constructions.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

### CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### A1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole et qui ne figurent pas à l'article A2.

Les exhaussements comblant des mares et milieux humides.

#### DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les imperméabilisations du sol en dehors de l'emprise des constructions.

#### A2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les extensions des habitations existantes et leurs annexes à condition qu'elles n'induisent pas un changement de destination.

Le logement de fonction pour l'exploitant agricole lorsqu'il est justifié par la nécessité de sa présence permanente et rapprochée. La construction doit former un ensemble bâti cohérent ou son implantation doit être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

Les constructions nécessaires aux services publics sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui peut en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Ces constructions doivent former un ensemble bâti cohérent ou leur implantation doit être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

Les exhaussements et affouillements liés aux infrastructures routières sont autorisés à conditions qu'ils soient d'utilité et d'intérêt publics.

#### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les constructions ne peuvent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 30 m à partir des rives des rus. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

Dans les secteurs de continuité écologique, les affouillements et exhaussements de sol à condition que :

- Soit, ils soient nécessaires à la restauration d'un milieu humide
- Soit ils constituent la création d'un merlon dans les secteurs de nuisances et dans les conditions définies ci-après,
- Soit ils n'excèdent pas plus de 50 cm de hauteur au point le plus haut de l'exhaussement ou moins de 50 cm au point le plus bas de l'affouillement.

La zone A est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit est imposé.

Dans ce cadre, les exhaussements de sol sont autorisés à condition :

- qu'ils se situent entre la RN 4 et les limites de l'urbanisation,
- qu'ils aient pour objet de constituer un dispositif de protection contre le bruit des véhicules terrestres,
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

### DANS LE SECTEUR DE RISQUE TECHNOLOGIQUE

Les établissements recevant du public susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes sont interdits.

La zone A est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEAT et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le **SAGE de l'Yerres (Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres)**. Pour tout projet impactant plus de 1000 m<sup>2</sup> de ces zones humides potentielles, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. cf. ANNEXE 3 : LES ZONES HUMIDES

## A3 - VOIES ET ACCÈS

Tout terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de la construction à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des voies ne peut être inférieure à 5 m.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que :

- les cheminements piétons et vélos ne soient pas concernés et puissent être poursuivis vers une autre voirie,
- pour les voiries en impasse d'une longueur d'au moins 60 mètres de longueur, les véhicules de grande longueur et les véhicules de secours puissent faire demi-tour en une seule manoeuvre de marche arrière.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les adaptations des constructions existantes.

Il est rappelé que tous les aménagements débouchant sur la voirie départementale sont soumis à l'accord de l'ARD de Melun / Vert-Saint-Denis, gestionnaire de la voirie départementale (l'Agence routière départementale de Melun / Vert-Saint-Denis - 314 avenue Anna Lindh 77240 VERTSAINT-DENIS).

## A4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

### EAU

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, n'est pas constructible ou aménageable.

### **ASSAINISSEMENT**

Toute opération doit respecter les prescriptions imposées dans le « plan de zonage d'assainissement » joint en annexe du présent dossier de PLU.

Il est rappelé que tous les types de rejets dans le réseau départemental sont interdits.

### **EAUX USÉES**

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

A défaut de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome (canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation) ne peut être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la nature du terrain et l'environnement bâti. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsque cela sera possible.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les égouts pluviaux, rivières et fossés est interdite.

### **EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain par un dispositif approprié et proportionné en fonction de l'opération projetée et du terrain et permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Il conviendra à ce sujet de se reporter à "l'ANNEXE 4 : GESTION A LA PARCELLE DES EAUX PLUVIALES

### **ELECTRICITE**

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en électricité avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

### **ORDURES MENAGERES**

Les constructions, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

## A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions ne peuvent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 30 m à partir de l'axe de la RN4.
2. Pour les autres voies et emprises, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 10 m par rapport aux voies publiques ou privées.
3. Pour les habitations existantes qui ne respectent pas ces règles, les extensions et annexes doivent s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

## A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de retrait minimum de 4 m.

Toutefois les extensions peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par l'habitation existante, sous réserve de ne pas créer d'ouverture face à la limite de propriété.

## A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

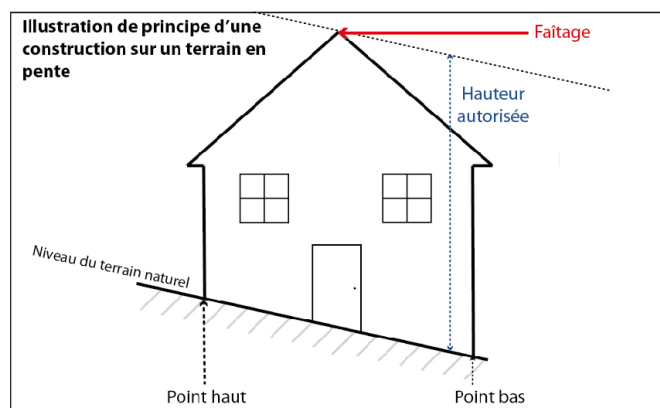
La distance entre une annexe et une habitation existante ne peut excéder 20 m.

## A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'habitation y compris ses éventuelles extensions et ses annexes (hors piscine), ne peut excéder :

- ni 30 % de la superficie du terrain
- ni 250 m<sup>2</sup>.

## A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau de la voie de desserte (au niveau du trottoir le cas échéant) jusqu'au point le plus élevé de la construction (*acrotère*, *faîtage*) ou partie de construction considérée (égout de toit...); les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus mais ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 3 mètres. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est calculée au droit du terrain naturel avant aménagement, en tout point de la construction.

Cet article ne s'applique pas aux constructions dédiées à des services publics.

La hauteur au faîtage des constructions, mesurée à partir du sol existant, ne peut excéder :

- 12,5 m pour les bâtiments d'exploitation agricole.
- 8 m pour les habitations agricoles,

Les extensions des habitations existantes ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.

Les annexes des habitations existantes ne peuvent excéder 3,50 m à l'égout du toit ou acrotère et 4 m au faîtage.

### **A11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions et installations de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la commune.

En cas d'implantation d'antennes ou de pylônes nécessaires à l'amélioration des accès aux réseaux de téléphonie mobile, ces installations doivent faire l'objet de mesures d'insertion optimales dans les paysages et l'environnement.

### **A12 - STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 30 m<sup>2</sup> y compris les accès.

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par la construction et son exploitation.

Dans le cas de changement d'affectation de locaux, d'extension de surélévation ou de réhabilitation, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

### **A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle sauf dans les cas ci-dessous.

#### **DANS LES SECTEURS DE NUISANCES**

Les exhaussements doivent être plantés en alternant des types de végétation divers en essences et en hauteur de végétaux.

### **A15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **A16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AZH

**AZH1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article AZH2 et en particulier les constructions de toute nature.

**AZH2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

Les aménagements visant à mettre en valeur écologique le milieu humide.

**AZH3 - VOIES ET ACCÈS**

Sans objet

**AZH4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

Il n'est pas fixé de règle

**AZH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet

**AZH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Sans objet

**AZH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

**AZH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**AZH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**AZH11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il n'est pas fixé de règle.

**AZH12 - STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

**AZH13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**AZH15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

**AZH16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

### CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

#### N1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol à l'exception de celles figurant à l'article N2.

Les exhaussements comblant des mares et milieux humides.

#### DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les imperméabilisations du sol en dehors de l'emprise des constructions.

#### N2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les extensions des habitations existantes à condition qu'elles n'induisent pas un changement de destination, et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU.

Les constructions d'annexes aux habitations à condition que leur surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et que leur hauteur soit inférieure à 3,50 mètres.

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière.

Les exhaussements et affouillements liés aux infrastructures routières sont autorisés à conditions qu'ils soient d'utilité et d'intérêt publics.

#### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les constructions ne peuvent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 6 m de part et d'autre des rives des rus. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service public.

La zone N est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit est imposé.

Dans ce cadre, les exhaussements de sol à condition :

- qu'ils se situent entre la RN 4 et les limites de l'urbanisation,
- qu'ils aient pour objet de constituer un dispositif de protection
- contre le bruit des véhicules terrestres,
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière.

Dans les secteurs de continuité écologique, les affouillements et exhaussements de sol à condition que :

- Soit, ils soient nécessaires à la restauration d'un milieu humide
- Soit ils constituent la création d'un merlon dans les secteurs de nuisances et dans les conditions définies ci-après,
- Soit ils n'excèdent pas plus de 50 cm de hauteur au point le plus haut de l'exhaussement ou moins de 50 cm au point le plus bas de l'affouillement.

La zone N est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEAT et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SAGE de l'Yerres (Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres). Pour tout projet impactant plus de 1000 m<sup>2</sup> de ces zones humides potentielles, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. cf. ANNEXE 3 : LES ZONES HUMIDES

### N3 - VOIES ET ACCÈS

Il est rappelé que tous les aménagements débouchant sur la voirie départementale sont soumis à l'accord de l'ARD de Melun / Vert-Saint-Denis, gestionnaire de la voirie départementale (l'Agence routière départementale de Melun / Vert-Saint-Denis - 314 avenue Anna Lindh 77240 VERTSAINT-DENIS).

### N4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

#### EAU

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, n'est pas constructible ou aménageable.

#### ASSAINISSEMENT

Toute opération doit respecter les prescriptions imposées dans le « plan de zonage d'assainissement » joint en annexe du présent dossier de PLU.

Il est rappelé que tous les types de rejets dans le réseau départemental sont interdits.

#### EAUX USÉES

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire : toute construction rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations parfaitement étanches souterraines au réseau public.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

A défaut de réseau public, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome (canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation) ne peut être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la nature du terrain et l'environnement bâti. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsque cela sera possible.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les égouts pluviaux, rivières et fossés est interdite.

#### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain par un dispositif approprié et proportionné en fonction de l'opération projetée et du terrain et permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Il conviendra à ce sujet de se reporter à "l'ANNEXE 4 : GESTION A LA PARCELLE DES EAUX PLUVIALES

### ELECTRICITE

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en électricité avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

### ORDURES MENAGERES

Les constructions, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

## N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les extensions et annexes des habitations existantes ne peuvent s'implanter à moins de 8 m des voies ou emprises publiques et les annexes ne peuvent s'implanter à moins de 75 m de l'axe de la RN4.

Toutefois les extensions des habitations existantes qui ne respectent pas ces règles, peuvent s'implanter avec un recul au moins égal à celui de l'habitation existante.

## N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les extensions des habitations existantes et leurs annexes doivent être implantées en respectant une marge de retrait minimum de 4 m des limites séparatives.

Toutefois les extensions peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par l'habitation existante, sous réserve de ne pas créer d'ouverture face à la limite de propriété.

## N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre une annexe et une habitation existante ne peut être inférieure à 8 m.

## N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'habitation y compris ses éventuelles extensions, ne peut excéder :

- ni 30% de la superficie du terrain,
- ni 250 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes ne doit pas dépasser 30 % de l'emprise de l'habitation principale.

### **N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les extensions des habitations existantes ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.

Les annexes des habitations existantes ne peuvent excéder 3,5 m à l'égout du toit ou acrotère et 4 m au faîtage.

### **N11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

En fonction de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur, les constructions et installations de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la commune.

#### **SUR LES CONSTRUCTIONS REPEREES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Ces constructions sont soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale de la construction est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les extensions doivent soit reproduire le style de la construction, soit être de style contemporain.

Les ornements maçonneries ou métalliques traditionnelles (corniches, modénatures, encadrement, bande de faîtage, épis, lambrequins...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Le rythme et l'ordonnancement des ouvertures doivent être respectés.

### **N12 - STATIONNEMENT**

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

Il est imposé 2 places de stationnement extérieures par unité d'habitation.

Pour les autres constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par la construction et son exploitation.

### **N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les exhaussements doivent être plantés en alternant des types de végétation divers en essences et en hauteur de végétaux.

### **N15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **N16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NG

**NG-NGA1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous et notamment :

- Toutes celles qui seraient de nature à porter atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.
- Le comblement des rus, mares et autres zones humides.
- Dans la zone NG, toutes les constructions.

**DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE**

Les imperméabilisations du sol en dehors de l'emprise des constructions.

**NG-NGA2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

Les affouillement et exhaussements de terre à condition :

- Qu'ils soient liés à l'aménagement du golf,
- Qu'ils se fassent à volume de terre équivalente entre affouillement et exhaussement,
- Que les exhaussements ne se fassent pas par apport de matériaux extérieurs à la zone.

**DANS LA ZONE NGA**

Les constructions et installations de service public à condition qu'elles soient nécessaires à l'alimentation en réseau du golf ou d'une hôtellerie restauration.

Les piscines, couvertes ou non, à condition qu'elles soient à proximité des bâtiments existants.

Les autres occupations du sol ne sont autorisées que dans des bâtiments existants ou en extension de ces bâtiments et pour occupation de :

- Hébergement touristique (hôtel, restaurant, club-house...)
- Stockage des engins et du matériel nécessaires à l'exploitation du golf.

**DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE**

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que :

- Soit, ils soient nécessaires à la restauration d'un milieu humide,
- Soit ils constituent la création d'un merlon dans les secteurs de nuisances et dans les conditions définies ci-après,
- Soit ils n'excèdent pas plus de 50 cm de hauteur au point le plus haut de l'exhaussement ou moins de 50 cm au point le plus bas de l'affouillement.

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

Les constructions ne peuvent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 6 m de part et d'autre des rives des rus. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone NG est concernée par le classement sonore des infrastructures de transports terrestres : un isolement acoustique des bâtiments qui seront construits dans le secteur affecté par le bruit est

imposé (voir annexe du PLU intitulée « prescriptions d'isolement acoustique au voisinage des infrastructures terrestres »)

La zone NG est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEAT et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le **SAGE de l'Yerres (Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres)**. Pour tout projet impactant plus de 1000 m<sup>2</sup> de ces zones humides potentielles, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide du site. Si la zone est avérée humide, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. cf. ANNEXE 3 : LES ZONES HUMIDES

### NG-NGA3 - VOIES ET ACCÈS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible d'une voie, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de la construction à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 5 mètres.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### NG-NGA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

#### EAU

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, n'est pas constructible ou aménageable.

Lorsque ce réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

#### RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction ou un aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- Soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,
- Soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins.

Ces dispositifs doivent être conçus et localisés de façon à être inspectés facilement et accessibles par engins.

Il est rappelé que tous les types de rejets dans le réseau départemental sont interdits.

### LES EAUX DE PISCINE

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

### ORDURES MENAGERES

Les constructions, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent comporter des espaces de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain par un dispositif approprié et proportionné en fonction de l'opération projetée et du terrain et permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Il conviendra à ce sujet de se reporter à "l'ANNEXE 4 : GESTION A LA PARCELLE DES EAUX PLUVIALES

## NG-NGA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et les extensions des constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m de la voie.

Les piscines et les services publics doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m de la voie.

## NG-NGA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

## NG-NGA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre une annexe et une habitation existante ne peut être inférieure à 8 m.

## NG-NGA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des extensions est limitée à 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes.

## NG-NGA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur (travaux ou extension) ne peut excéder la hauteur de la construction existante.

La hauteur des services publics est limitée à 15 m.

## NG-NGA11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect original ou supprime un anachronisme.

Les extensions doivent, soit reproduire le style de la construction, soit être de facture contemporaine.

En cas d'implantation d'antenne ou de pylône nécessaire à l'amélioration des accès aux réseaux de téléphonie mobile, ces installations doivent faire l'objet de mesures d'insertion optimales dans les paysages et l'environnement.

Les travaux, changement de destination et les extensions d'une construction existante doivent :

- Soit conserver l'aspect actuel de la construction, sauf à rendre au bâtiment un aspect original ou supprimer un anachronisme,
- Soit être de facture contemporaine.

Les murs doivent être conservés dans leur ensemble et leur linéarité. Les parties dégradées de ces murs doivent être soit reconstruites à l'identique de l'existant, soit consolidées en supprimant les parties instables et en œuvrant pour la conservation définitive ou temporaire de la partie pouvant être conservée. Il peut être ménagé dans ces murs des percées visuelles sur les parties les plus dégradées à condition qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement et de valorisation architecturale ou paysagère de la partie enclose et que la cohérence d'ensemble ne soit pas remise en cause.

### SUR LES BATIMENTS REMARQUABLES

Ces constructions sont soumises à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale de la construction est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect original ou supprime un anachronisme.

Les extensions doivent reproduire le style de la construction, soit être de style contemporain.

Les ornements maçonneries ou métalliques traditionnelles (corniches, modénatures, encadrement, bande de faîtage, épis, lambrequins...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Le rythme et l'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

## NG-NGA12 - STATIONNEMENT

### Constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration

Il est créé 2 places de stationnement pour 3 chambres d'hôtel et 1 place d'autocar par tranche complète de 50 chambres d'hôtel.

Il est créé une place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher des restaurants

Autres constructions

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

**NG-NGA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions ou installations admises dans la zone ne sont cependant autorisées que si elles respectent le boisement existant.

Les abattages d'arbres sont limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations ainsi qu'au fonctionnement et à l'entretien des constructions ou des ouvrages.

**NG-NGA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

**NG-NGA16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

**NL1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations du sol à l'exception de celles figurant à l'article NL2.  
Les exhaussements comblant des mares et milieux humides.

**DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE**

Les imperméabilisations du sol en dehors de l'emprise des constructions.

**NL2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

Les adaptations des constructions existantes à condition qu'elles n'induisent pas un changement de destination.

Les exhaussements et affouillements liés aux infrastructures routières sont autorisés à conditions qu'ils soient d'utilité et d'intérêt publics.

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

Dans les secteurs de continuité écologique, les affouillements et exhaussements de sol à condition que :

- Soit, ils soient nécessaires à la restauration d'un milieu humide
- Soit ils constituent la création d'un merlon dans les secteurs de nuisances et dans les conditions définies ci-après,
- Soit ils n'excèdent pas plus de 50 cm de hauteur au point le plus haut de l'exhaussement ou moins de 50 cm au point le plus bas de l'affouillement.

**NL3 - VOIES ET ACCÈS**

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible d'une voie, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de la construction à édifier, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 5 mètres.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Il est rappelé que tous les aménagements débouchant sur la voirie départementale sont soumis à l'accord de l'ARD de Melun / Vert-Saint-Denis, gestionnaire de la voirie départementale (l'Agence routière départementale de Melun / Vert-Saint-Denis - 314 avenue Anna Lindh 77240 VERTSAINT-DENIS).

**NL4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS****EAU**

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, n'est pas constructible ou aménageable.

Lorsque ce réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

### RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain pour recevoir une construction ou un aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- Soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,
- Soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par engins.

Ces dispositifs doivent être conçus et localisés de façon à être inspectés facilement et accessibles par engins.

Il est rappelé que tous les types de rejets dans le réseau départemental sont interdits.

### LES EAUX DE PISCINE

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

### ORDURES MENAGERES

Les constructions, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent comporter des espaces de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets qu'ils génèrent.

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain par un dispositif approprié et proportionné en fonction de l'opération projetée et du terrain et permettant l'évacuation, soit directement, soit après prétraitement ou après stockage préalable.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel.

Il conviendra à ce sujet de se reporter à "l'ANNEXE 4 : GESTION A LA PARCELLE DES EAUX PLUVIALES

**NL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et les extensions des constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 1 m de la voie.

Les piscines et les services publics doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m de la voie.

**NL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

**NL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

La distance entre une annexe et une habitation existante ne peut être inférieure à 8 m.

**NL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de l'habitation y compris ses éventuelles extensions, ne peut excéder :

- ni 30 % de la superficie du terrain,
- ni 250 m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol des annexes ne doit pas dépasser 30 % de l'emprise de l'habitation principale.

**NL10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**NL11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS****SUR LES CONSTRUCTIONS REPEREES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Ces constructions sont soumises à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à l'homogénéité architecturale de la construction est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

Les extensions doivent soit reproduire le style de la construction, soit être de style contemporain.

Les ornements maçonneries ou métalliques traditionnelles (corniches, modénatures, encadrement, bande de faîtage, épis, lambrequins...) existantes doivent être conservées ou remplacées.

Le rythme et l'ordonnement des ouvertures doivent être respectés.

**NL12 - STATIONNEMENT**

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

Il est imposé 2 places de stationnement extérieures par unité d'habitation.

Pour les autres constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par la construction et son exploitation.

### **NL13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les défrichements ne sont autorisés que dans le cadre d'une restructuration du parc faisant l'objet d'un plan d'ensemble.

### **NL15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **NL16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE VI. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NZH

**NZH1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NZH-2.

**NZH2 - OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS**

Les aménagements visant à restaurer le milieu humide.

**NZH3 - VOIES ET ACCÈS**

Sans objet

**NZH4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

Il n'est pas fixé de règle

**NZH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet

**NZH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Sans objet

**NZH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

**NZH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**NZH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**NZH11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il n'est pas fixé de règle.

**NZH12 - STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

**NZH13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**NZH15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

**NZH16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle.

## CHAPITRE VII. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NFE

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

## ZONE NFE

## NFE 1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol à l'exception de celles figurant à l'article NFE 2

## DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les imperméabilisations du sol en dehors de l'emprise des constructions

## SUR LES BÂTIMENTS REMARQUABLES

Cet ouvrage est soumis à permis de démolir.

Toute démolition qui porterait atteinte à son homogénéité est interdite, sauf si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme.

## NFE 2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions, installations, dépôts de toute nature nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, sont autorisés à condition qu'ils respectent les normes édictées relatives à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

## DANS LES SECTEURS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que,

- soit, ils soient nécessaires à la restauration d'un milieu humide,
- soit ils constituent la création d'un merlon dans les secteurs de nuisances et dans les conditions définies ci-après,
- soit ils n'excèdent pas + 50 cm de hauteur au point le plus haut de l'exhaussement ou -50 cm au point le plus bas de l'affouillement.

## NFE 3 - ACCÈS ET DESSERTE

Pour être constructible et aménageable, le terrain doit être accessible par une voie, dans des conditions répondant à l'importance de la destination de la construction à édifier, en bon état de viabilité et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la circulation et des accès, de la protection civile et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

La largeur des voies d'accès ne peut être inférieure à 5m.

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## NFE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

## EAU

Le terrain doit être desservi directement par un réseau public ou par l'intermédiaire d'un réseau privé sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet pour être constructible et aménageable.

### RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Un terrain, pour recevoir une construction ou un aménagement, doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé
- soit à un assainissement individuel

Ces dispositifs doivent être conçus et localisés de façon à être inspectés facilement et accessibles par engins.

### EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain propre à l'opération.

Lorsque la nature du sol ne le permet pas, les eaux pluviales peuvent être rejetées dans le réseau collectif lorsqu'il existe ou dans un émissaire naturel.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans l'émissaire naturel devra alors se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

### NFE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, installations, dépôts de toute nature nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ne peuvent s'implanter à moins de 8 m des voies.

Toutefois les extensions des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, peuvent s'implanter avec un recul au moins égal à celui de la construction existante

### NFE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, installations, dépôts de toute nature nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire doivent être implantées en respectant une marge de retrait minimum de 4 m.

Toutefois les extensions peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante.

### NFE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre une annexe et une construction nécessaire au fonctionnement du service public ferroviaire existante ne peut excéder 20m.

Les constructions ne peuvent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 6 m de part et d'autre des rives des rus. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

**NFE 9 - EMPRISE AU SOL**

Les constructions, installations, dépôts de toute nature nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ne peuvent excéder 800m<sup>2</sup>.  
Les constructions ne peuvent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 6 m de part et d'autre des rives des rus. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

**NFE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, installations, dépôts de toute nature nécessaires au fonctionnement service public ferroviaire ne peuvent excéder 6m.  
Les extensions des constructions existantes ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.  
Les annexes des constructions existantes ne peuvent excéder 2,5m à l'égout du toit ou acrotère et 4 m au faîtage.

**NFE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il n'est pas fixé de règle

**NFE 12 - STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle

**NFE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Aucun déboisement ou défrichement n'est autorisé dans les boisements existants sur la zone.  
Seul est autorisé l'entretien courant des emprises ferroviaires existantes afin de permettre l'exploitation du service public ferroviaire.

**NFE 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle

**NFE 16 - COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle

## ANNEXE 1 : DEFINITIONS

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

## SOMMAIRE

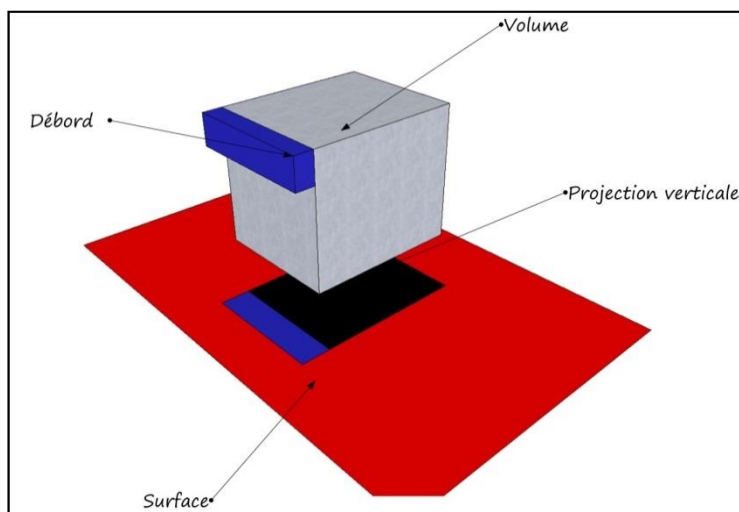
<b>1. DEFINITIONS DE L'EMPRISE AU SOL ET DE LA SURFACE DE PLANCHER .....</b>	<b>90</b>
<b>2. AUTRES DEFINITIONS (PAR ORDRE ALPHABETIQUE) .....</b>	<b>93</b>
<i>ACCES .....</i>	<i>93</i>
<i>ACROTÈRE.....</i>	<i>93</i>
<i>AFFOUILLEMENT DE SOL .....</i>	<i>93</i>
<i>ALIGNEMENT .....</i>	<i>93</i>
<i>ATTIQUE .....</i>	<i>93</i>
<i>BAIE.....</i>	<i>93</i>
<i>CAMPING CARAVANING.....</i>	<i>93</i>
<i>CARRIÈRE.....</i>	<i>93</i>
<i>CLÔTURE.....</i>	<i>93</i>
<i>COMBLES.....</i>	<i>93</i>
<i>CONSTRUCTION .....</i>	<i>94</i>
<i>CONSTRUCTIONS ANNEXES.....</i>	<i>94</i>
<i>CONSTRUCTION PRINCIPALE .....</i>	<i>94</i>
<i>CONTIGU .....</i>	<i>94</i>
<i>DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE .....</i>	<i>94</i>
<i>DROIT DE PREEMPTION URBAIN .....</i>	<i>94</i>
<i>ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE.....</i>	<i>95</i>
<i>EMPLACEMENT RESERVE .....</i>	<i>95</i>
<i>EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE .....</i>	<i>95</i>
<i>EMPRISE PUBLIQUE .....</i>	<i>96</i>
<i>ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES.....</i>	<i>96</i>
<i>ESPACE LIBRE.....</i>	<i>96</i>
<i>EXHAUSSEMENT DE SOL .....</i>	<i>96</i>
<i>EXTENSION .....</i>	<i>96</i>
<i>FAÇADES.....</i>	<i>96</i>
<i>FAITAGE.....</i>	<i>96</i>
<i>HABITAT COLLECTIF .....</i>	<i>96</i>
<i>HABITAT INDIVIDUEL .....</i>	<i>96</i>
<i>INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) .....</i>	<i>97</i>
<i>LIMITES SEPARATIVES .....</i>	<i>97</i>

LOTISSEMENT .....	99
MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR.....	99
NIVEAU.....	99
OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE.....	99
OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES.....	99
ORIEL.....	99
OUVRAGES EN SAILLIE .....	99
PARCELLE.....	99
PIGNON et MUR PIGNON.....	99
PLANCHER .....	99
PLEINE TERRE.....	100
RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE.....	100
REHABILITATION/RENOVATION : .....	100
SECTEUR .....	100
SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE.....	100
SOUS-SOL.....	100
TERRAIN D'ASSIETTE .....	100
TERRAIN NATUREL .....	101
TOITURE TERRASSE.....	101
UNITE FONCIERE .....	101
VERANDA.....	101
VOIE ET ACCÈS .....	102
• ACCES DIRECT.....	102
• VOIE D'ACCES AU TERRAIN .....	102
• VOIE DE CIRCULATION INTERNE .....	102
• VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD) .....	103
• VOIE PUBLIQUE .....	103
• VOIE PRIVÉE .....	103
• VOIE EN IMPASSE .....	103
ZONE .....	103
ZONE NON AEDIFICANDI.....	103

## 1. DEFINITIONS DE L'EMPRISE AU SOL ET DE LA SURFACE DE PLANCHER

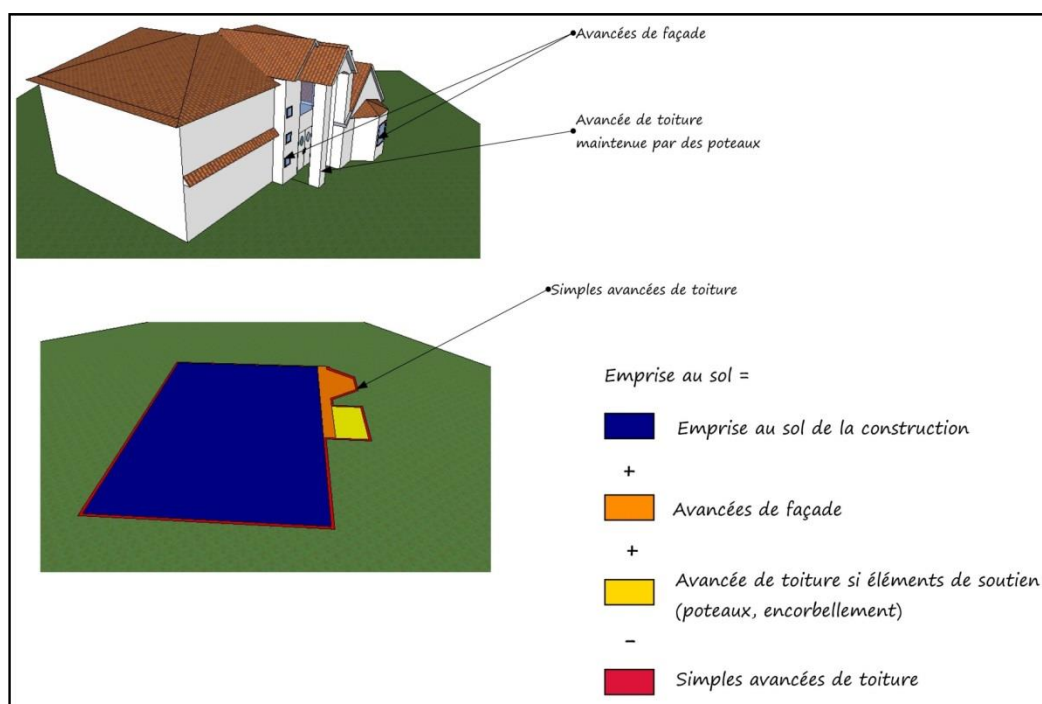
### EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.



Sont exclus de l'emprise au sol:

- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches
- Les simples débords de toitures, sans encorbellement ni poteaux de soutien



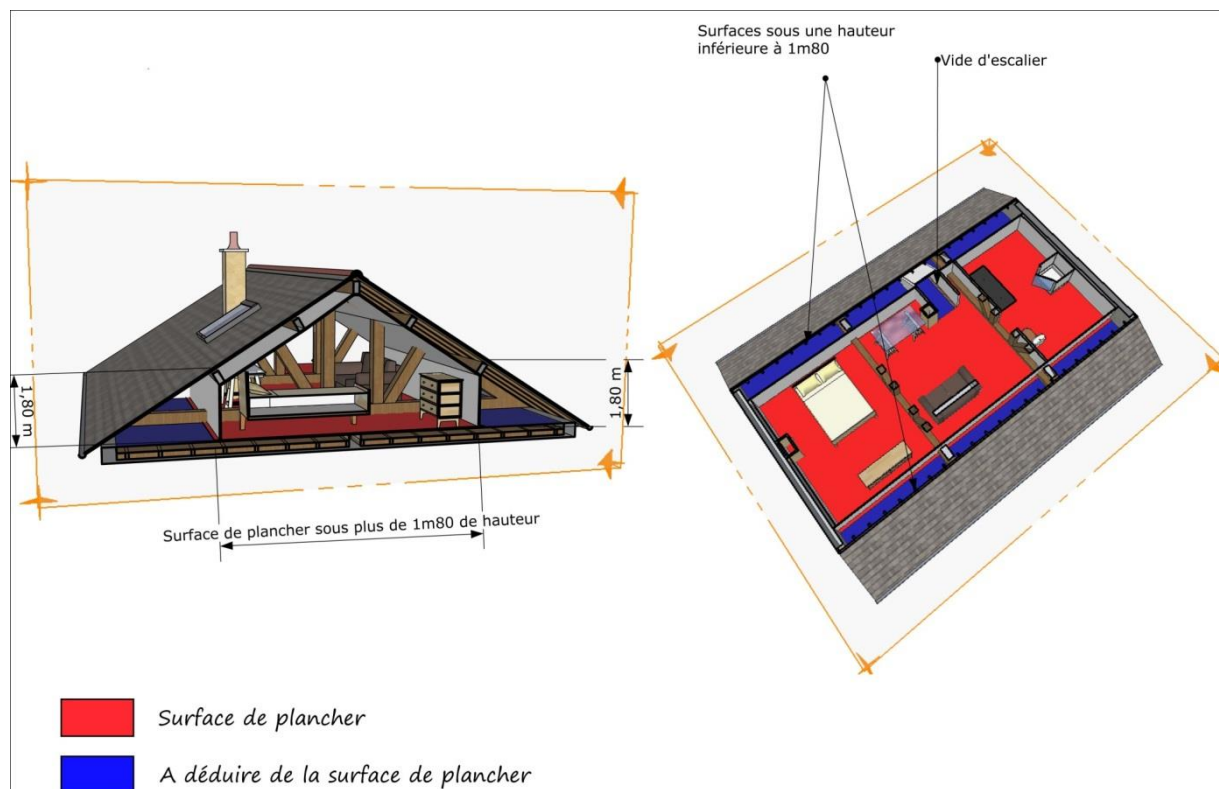
### SURFACE DE PLANCHER

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

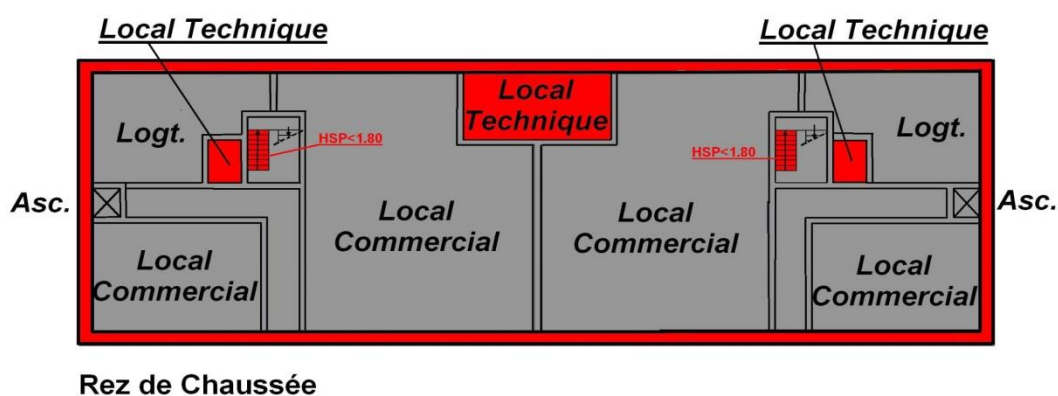
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et

fenêtres donnant sur l'extérieur ;

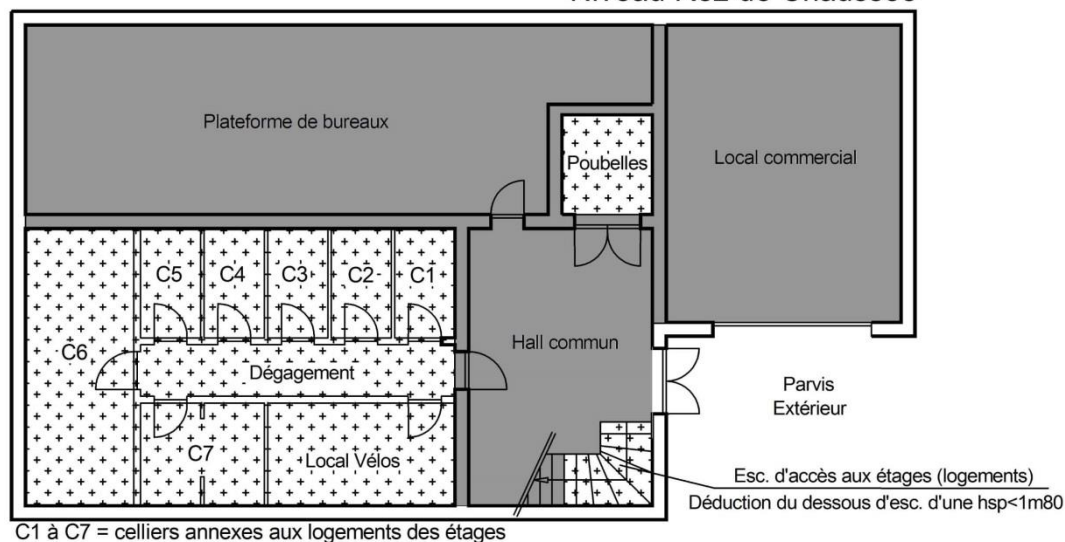
- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;



- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 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.



Immeuble mixte activité/habitation collective  
Niveau Rez de Chaussée



## 2. AUTRES DEFINITIONS (PAR ORDRE ALPHABETIQUE)

### ACCES

*Voir définition des voies et accès*

### ACROTÈRE

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

### AFFOUILLEMENT DE SOL

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

### ALIGNEMENT

Limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie ou un emplacement réservé.

### ATTIQUE

Niveau terminal d'une construction situé au-dessus d'une toiture terrasse.

### BAIE

Est considérée comme « baie », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :

- Transparente et/ ou ouvrante,
- dont la surface excède 0,2 m<sup>2</sup>,
- qui présente un angle inférieur à 45° avec la verticale.

### CAMPING CARAVANING

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

### CARRIÈRE

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

### CLÔTURE

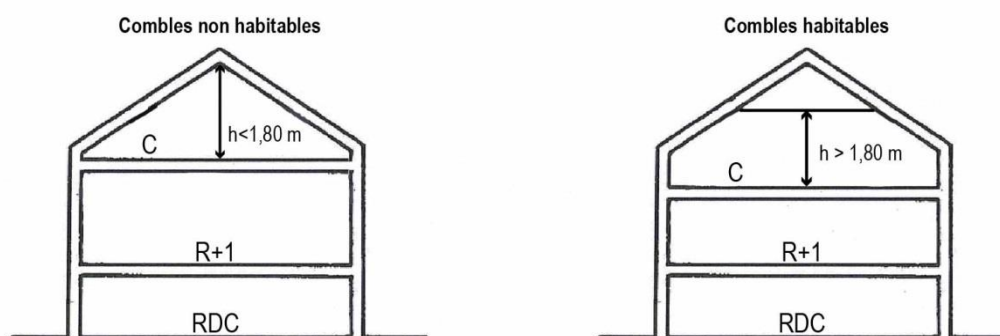
Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois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

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

La clôture comprend les piliers et les portails.

### COMBLES

Les combles sont les parties de la construction situées sous le toit. Ils sont considérés comme habitables lorsque la hauteur intérieure est supérieure ou égale à 1,80m.



### CONSTRUCTION

Tout bâtiment et assemblage solide de matériaux, même ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 C. urb), indépendamment de la destination ;

Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Les clôtures n'entrent pas dans cette catégorie pour l'application du règlement.

### CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes sont situées sur une même unité foncière que le bâtiment principal. Elles peuvent être attenantes ou non au bâtiment principal, mais sont sans communication intérieure avec celui-ci. Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de car ports, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle...

**Les annexes maçonnées** sont des constructions réalisées par l'assemblage de matériaux de type parpaings, briques, ou béton, et qui comportent une dalle.

**Les annexes non maçonnées** sont par exemple des constructions en bois, ou métal, des préaux et des car ports.

### CONSTRUCTION PRINCIPALE

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

### CONTIGU

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

### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

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

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

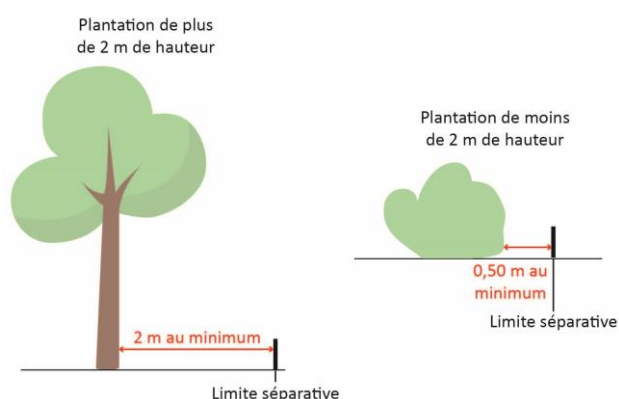
Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités

économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

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

**La commune de Gretz-Armainvilliers a instauré un droit de préemption urbain renforcé sur l'ensemble de la zone UA et un droit de préemption urbain simple sur le reste des zones urbaines et à urbaniser du territoire communal.**

#### ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE



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

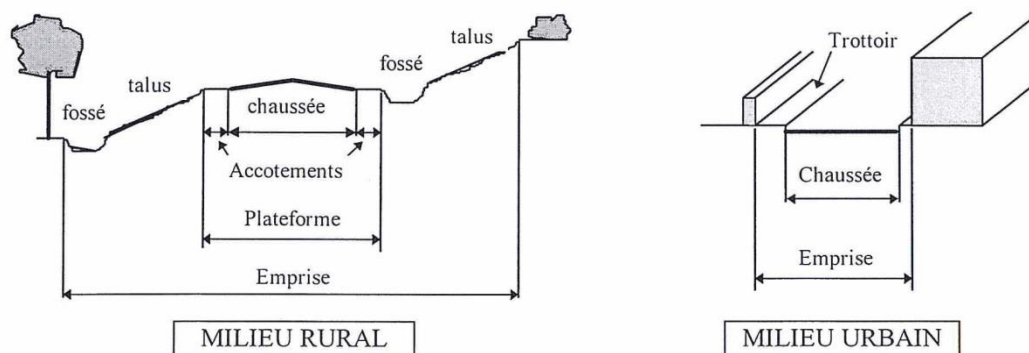
**L'élagage des arbres en limite de propriété relève du droit privé et n'est pas du ressort de la commune.**

#### EMPLACEMENT RESERVE

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

#### EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE- CHAUSSEE

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



### EMPRISE PUBLIQUE

Une emprise publique est un espace public ouvert à la circulation publique (aire de stationnement, voie piétonne, ferrée etc.). Elle ne comprend pas les propriétés publiques non ouvertes à la circulation publique (école, mairie, stades, cimetière, etc.).

### ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

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

### ESPACE LIBRE

L'espace libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions principales, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement et des accès imperméables ainsi que des équipements à vocation de services publics.

### EXHAUSSEMENT DE SOL

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

### EXTENSION

L'extension d'un bâtiment est attenante au bâtiment principal, et présente une communication intérieure avec celui-ci, par opposition au bâtiment annexe. Il peut s'agir de garages, de local technique, de cellier, d'abri à vélo,...

### FAÇADES

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

### FAITAGE

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

### HABITAT COLLECTIF

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

### HABITAT INDIVIDUEL

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

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

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

**LIMITES SEPARATIVES**

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.

Exemples : les limites latérales figurent en gras.

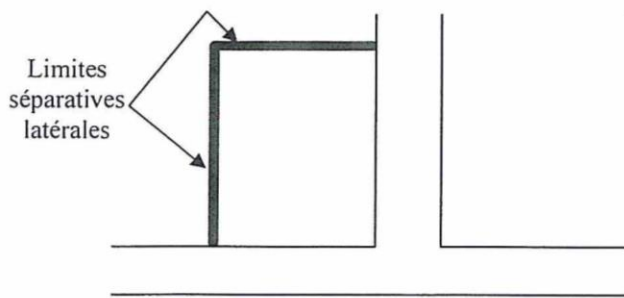


Fig 1

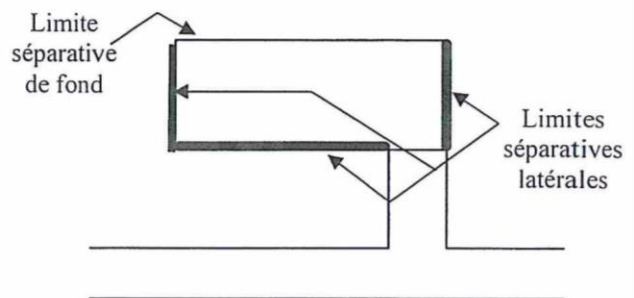


Fig 2

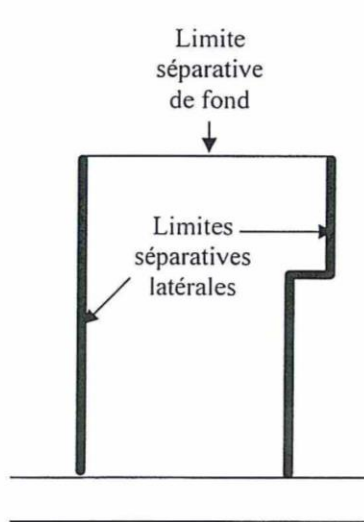


Fig 3

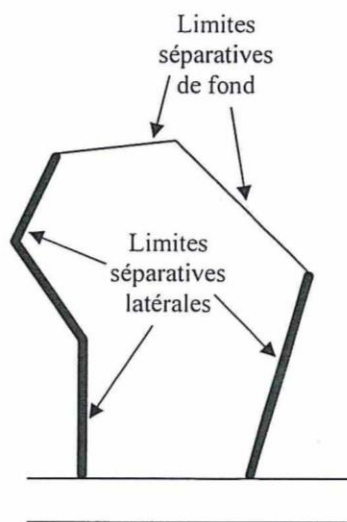


Fig 4

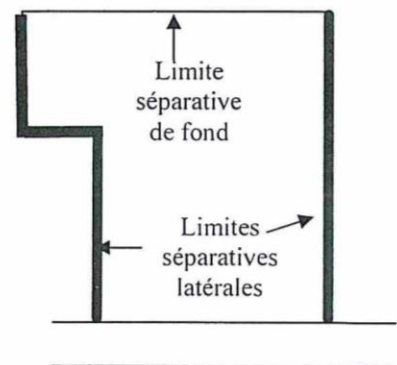


Fig 5

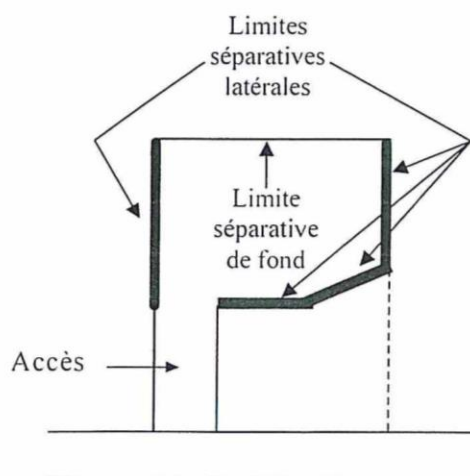


Fig 6

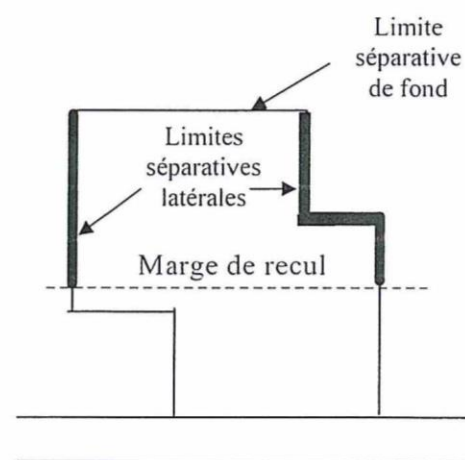


Fig 7

**LOTISSEMENT**

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

**MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR**

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

**NIVEAU**

Étage, y compris le rez-de-chaussée et le sous-sol (exemple : 4 niveaux = R + 3 étages).

**OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

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

**OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES**

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

**ORIEL**

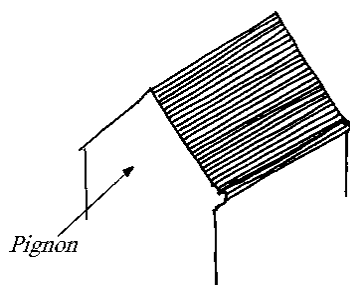
Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur une façade.

**OUVRAGES EN SAILLIE**

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

**PARCELLE**

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

**PIGNON et MUR PIGNON**

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

**PLANCHER**

Paroi horizontale constituant le sol d'un niveau.

**PLEINE TERRE**

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès, quel que soit leur revêtement, sont exclus des surfaces de pleine terre.

**RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

Elle s'entend à l'identique en respectant les volumes et les reculs existants avant démolition. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

**REHABILITATION/RENOVATION :**

**Réhabilitation** : remise aux normes de la construction

**Rénovation** : restauration de la construction, reconstruction et remise à neuf en respectant les volumes, reculs et aspect général de la construction.

**SECTEUR**

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

**SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE**

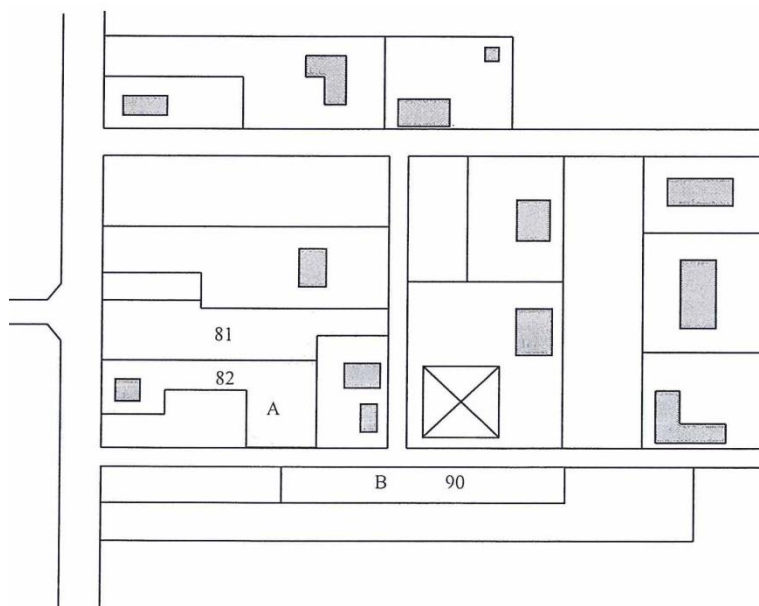
Une servitude d'utilité publique est une limitation administrative au droit de propriété, instituée par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

**SOUS-SOL**

Sont considérées comme **enterrées** les parties de construction qui n'excèdent pas 0,40 m au-dessus, ni du terrain naturel ni du terrain après travaux.

**TERRAIN D'ASSIETTE**

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



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

#### **TERRAIN NATUREL**

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

#### **TOITURE TERRASSE**

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certaines constructions.

#### **UNITE FONCIERE**

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

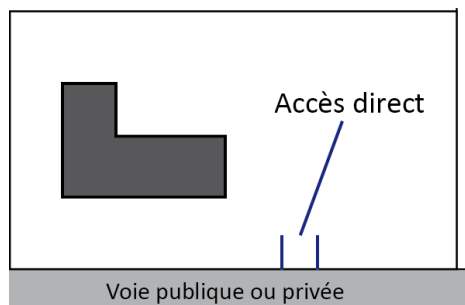
#### **VERANDA**

Prolongement ou extension d'une construction dont les parois verticales sont composées de vitrage (hors structure pouvant être en bois ou métallique et soubassement pouvant être en maçonnerie). La toiture est composée de vitrages ou de panneaux « sandwich ».

## VOIE ET ACCÈS

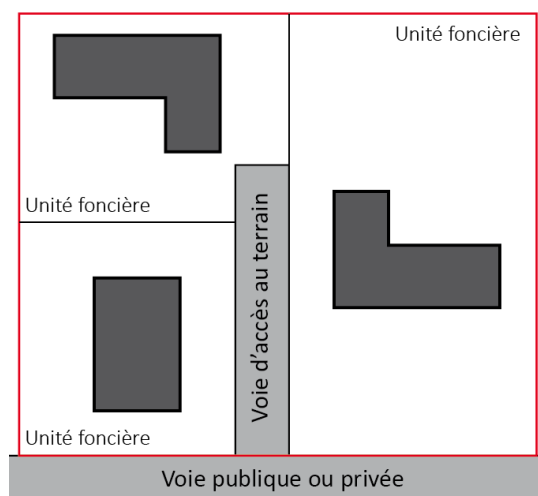
- **ACCÈS DIRECT**

L'accès direct est la partie de terrain située en limite d'une voie et ne desservant qu'une seule unité foncière.



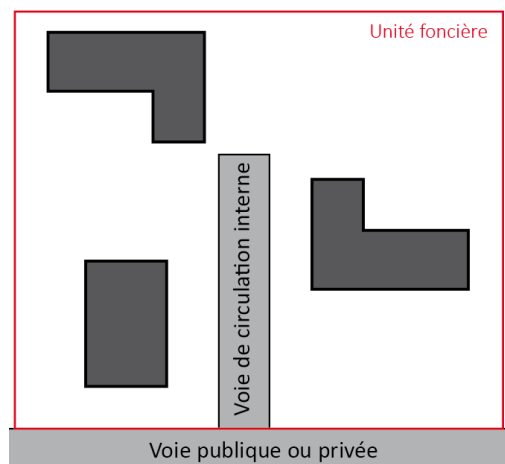
- **VOIE D'ACCÈS AU TERRAIN**

Constitue une voie d'accès au terrain pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux unités foncières, et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules.



- **VOIE DE CIRCULATION INTERNE**

La voie de circulation interne est un accès ne desservant qu'une unité foncière et possédant les caractéristiques d'une voie (cf. schéma ci-dessous).



- **VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)**

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, les télécommunications.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

- **VOIE PUBLIQUE**

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

- **VOIE PRIVÉE**

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux unités foncières, et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

Les chemins piétonniers ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

**Les cours communes et passages communs sont considérés comme voies privées s'ils répondent aux critères ci-dessus.**

- **VOIE EN IMPASSE**

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

## **ZONE**

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

### **ZONE NON AEDIFICANDI**

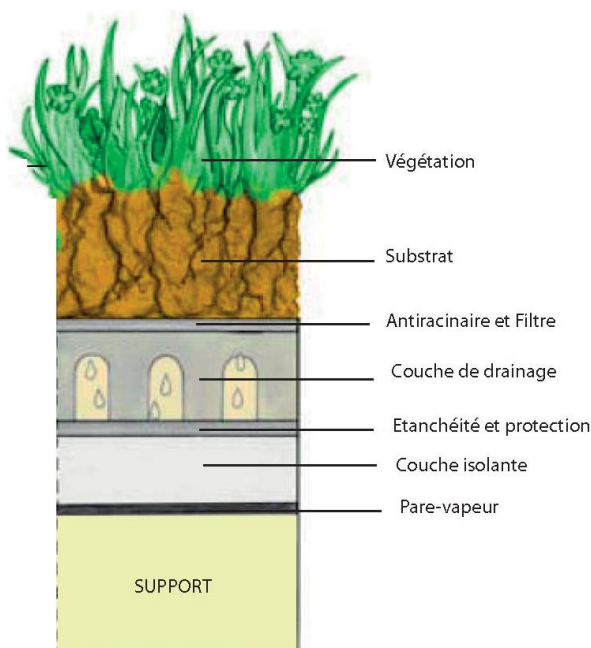
Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

## ANNEXE 2 : TOITURE VEGETALISEE

Un toit vert ou végétal est constitué essentiellement de cinq composantes. En partant du support de toit, on retrouve :

- la structure portante ;
- une couche d'étanchéité. Une barrière antiracines et une membrane d'étanchéité séparent le système du toit vivant de la construction isolé qui se trouve en dessous ;
- une couche éventuelle de drainage et de filtration. En cas d'excédent d'eau, une couche de réservoirs ou de galets la filtre puis elle se déverse dans une canalisation. Pendant les périodes sèches, l'eau stockée remonte vers les racines ;
- une terre végétale ;
- une couche végétale si l'on recherche un aspect engazonné ou de type prairie, ou une couche d'un substrat léger, pauvre et absorbant type mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée, sans engrais dans lequel on plantera surtout des plantes succulentes, de type sédums (ex : sedum album, sedum sexangulare, sedum lydium...) et de plantes adaptées aux milieux secs (thym, ciboulette, fétuque...). Les sédums stockent l'eau, absorbent les pluies qui ruisselleraient sur un toit plat ordinaire.

L'épanouissement des plantes du toit végétal prend quelques années.



### Structure portante

Elle peut être en béton, acier ou bois et doit supporter le poids de l'installation prévue qui peut doubler voire tripler lorsqu'elle est gorgée d'eau en cas de pluie ou de fonte de la neige accumulée. Le toit peut être plat ou incliné (35° au maximum). Il est recommandé de construire des terrasses avec une pente minimale de 1 à 2 %, pour diminuer l'épaisseur de la couche drainante, et donc le poids de la structure.

### Étanchéité

Comme pour toute toiture, elle est essentielle. L'importance de la couche d'étanchéité ne doit jamais être sous-estimée ; une terrasse végétalisée bien faite fuit beaucoup moins que si elle ne l'était pas, mais les coûts de réparation d'une fuite sont souvent au moins doublés comparés aux toitures terrasses classiques. Le complexe isolant doit être résistant à la compression et aux racines.

Les membranes bitumineuses SBS (éventuellement APP) sont les plus adaptées, mais dans leurs versions « anti-racine » uniquement. Elles offrent une épaisseur plus importante que leurs sœurs synthétiques et présentent moins de problème de recyclage selon leurs promoteurs.

L'application en deux couches d'une membrane anti-racine est recommandée.

Il est aussi possible de mettre en œuvre des étanchéités en polyoléfine dites TPO ou FPO (cartouche éthylène propylène + polypropylène), le caoutchouc synthétique (EPDM) et le PVC.

Les choix des espèces, le type de drainage (barrière composée d'une couche d'air) et l'entretien régulier rendent inutile le traitement herbicide inclus dans le bitume. Cependant, la réglementation exige l'ajout d'une couche anti-racine car les fabricants d'étanchéité utilisent du bitume qui est une base « attirant » les racines.

Remarque : selon l'épaisseur et le type de substrat et le climat local, certaines plantes doivent être proscrites. Ceux qui veulent favoriser la biodiversité chercheront à y favoriser les espèces plus locales, mais adaptées à ces « milieux extrêmes » très secs et chauds au plus fort de l'été et exposés aux chocs thermiques de forte amplitude.

Les rouleaux « pré-végétalisés » peuvent être réenroulés pour contrôle ou réparation de l'étanchéité. Certaines terrasses sont couvertes de plantes en godets qu'on peut enlever ou déplacer.

### **La couche de drainage et de filtration**

Selon l'inclinaison de toit, la résistance de la structure portante et l'épaisseur et la nature du substrat, une couche drainante peut être mise en œuvre. C'est le plus souvent du polyéthylène gaufré qui crée un espace de drainage d'environ 10 mm de hauteur dirigeant l'eau de pluie vers le drain du toit ou vers les gouttières extérieures. Pour éviter son colmatage par des particules du sol/substrat, il est éventuellement possible de lui adjoindre un filtre géotextile non-tissé qui retient les fines particules du sol et laisse l'eau s'égoutter. Ce géotextile absorbe aussi l'eau qui la traverse, offrant un milieu humide pour les racines des plantes. Cependant, le non-tissé offre peu de résistance aux racines qui le pénètrent en réduisant son efficacité. On le recouvre donc généralement encore d'un autre géotextile traité anti-racine.

### **Le substrat de croissance : terre végétale**

Le substrat doit être léger et résistant à la compaction tout en retenant l'eau. Sa composition est généralement un mélange de terre et/ou de compost végétal de feuilles ou d'écorces mélangé à des agrégats de pierres légères et absorbantes (pierre ponce, matériau expansé, éventuellement récupération de déchets de tuiles broyés..) ayant un diamètre de 3 à 12 mm. Les agrégats représentent un volume variant de 40 à 70 % du substrat de culture en fonction de l'épaisseur de substrat, de l'irrigation (si engazonnement) et du type de culture souhaité. L'épaisseur totale du substrat peut ainsi être réduite à seulement 10 cm d'épaisseur, voire moins pour les rouleaux pré-végétalisés de sédums. 15 cm est en zone tempérée l'épaisseur minimale convenant aux plantes très résistantes au gel. 15 cm sont nécessaires pour bénéficier d'une plus grande variété de plantes. Ses capacités de rétention en eau, de perméabilité, de résistance à l'érosion, de densité conditionnent le bon fonctionnement du système.

Pour les toitures de graminées, les architectes paysagistes ont longtemps recommandé un minimum de 30 cm de terre sur les toits végétaux, mais la terre devient très lourde lorsqu'elle est saturée d'eau (environ 1,6 tonne par mètre cube, ou 160 kg par mètre carré pour une épaisseur de 10 cm) avec des risques de dommages à l'étanchéité et à la structure d'un immeuble classique si elle n'a pas été soigneusement renforcée. Le milieu étant moins favorable aux vers de terre, la terre tend à se compacter, évacuant l'oxygène nécessaire à la survie des plantes. Les erreurs passées incitent à attacher la plus grande importance au substrat qui doit permettre la vie des plantes, sans recherche de productivité (laquelle demanderait un entretien accru).

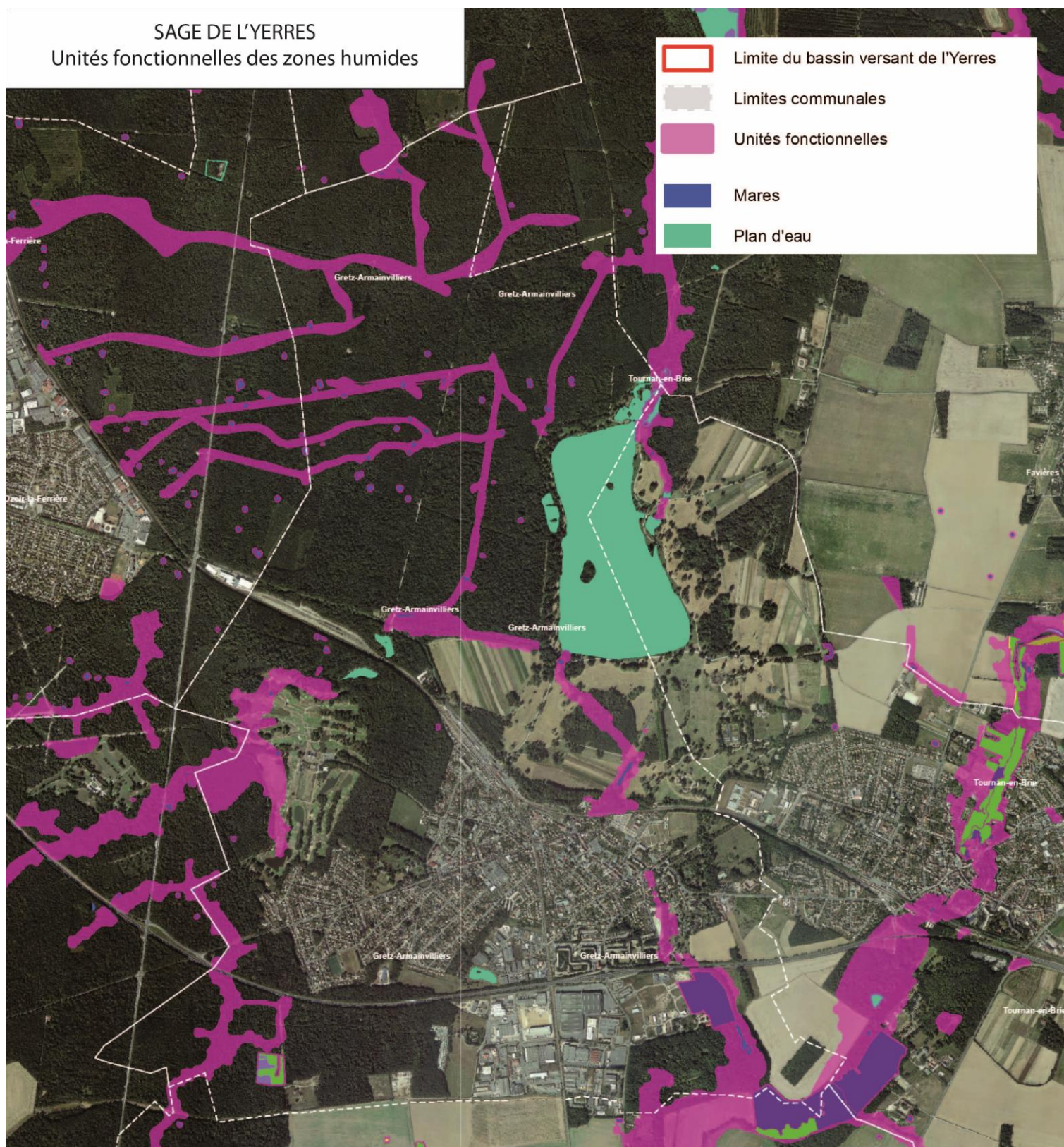
### La couche végétale

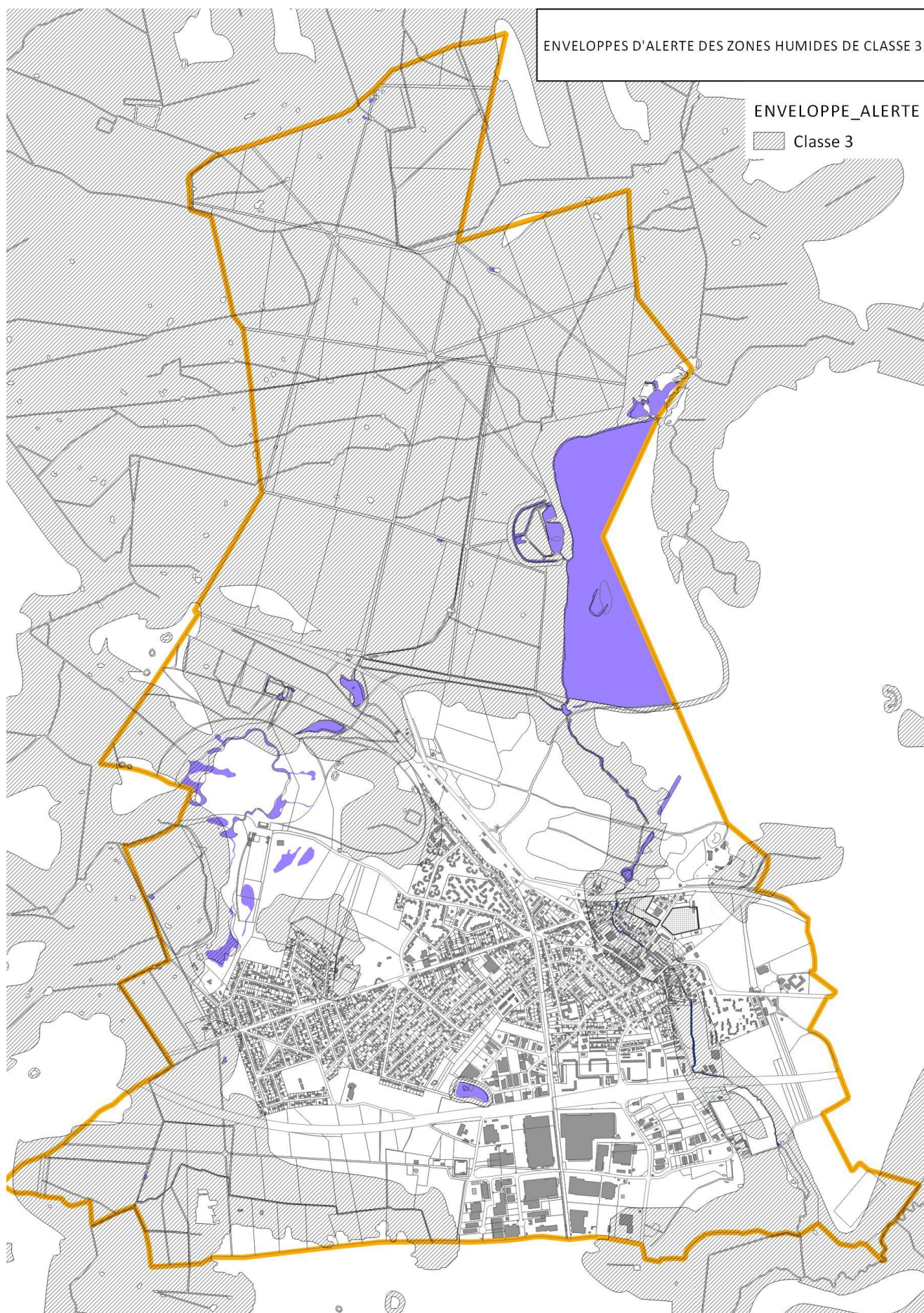
Techniquement, toutes les plantes peuvent pousser sur les toits mais certaines peuvent nécessiter des soins constants pour les préserver d'un soleil permanent, du gel et des grands vents. Dans la plupart des cas, la végétation ne sera qu'herbacée ou arbustive. Elle sera choisie en fonction du climat de la région, de l'ensoleillement, de la pente du toit, de l'épaisseur du substrat, etc. De manière générale, on devrait privilégier des plantes vivaces et indigènes très résistantes aux températures extrêmes et qui s'implanteront rapidement pour couvrir les surfaces de sol afin de réduire son assèchement par le soleil et le vent. Les plantes couvre-sols ont aussi l'avantage de laisser peu de place aux herbes sauvages ou indésirables et de réduire l'entretien. Les plantes alpines et rudérales conviennent parfaitement à cet usage.

Les plantes à privilégier peuvent être :

- plantes fleuries : les origans ; les alliums de petite taille comme la ciboulette, qui offre aussi l'avantage d'être un condiment ; un mélange de fleurs des champs pour créer un pré fleuri ; le gazon d'Espagne ou armérie maritime (*Armeria maritima*) ; les iris nain comme l'iris Pumila ; le géranium sanguin (*g.sanguineum*); les campanules, les centaurées, etc. ;
- couvre-sols : les œillets ; les gypsophiles ; les sedums ; les thyms, les joubardes, etc. ;
- graminés : les fétuques et particulièrement la fétuque bleue (*Festuca glauca*) et fétuque améthyste (*Festuca amethystina*) particulièrement compact et décoratives ;
- plantes vertes : les iberis comme la corbeille d'argent (*Iberis sempervirens*) ; les armoises, etc.

## ANNEXE 3 : LES ZONES HUMIDES





ANNEXE 4 : GESTION A LA PARCELLE DES EAUX PLUVIALES

Gestion à la parcelle des eaux pluviales (infiltration, évapotranspiration, ...)  
Des tests de perméabilité devront être réalisés systématiquement pour définir les capacités d'infiltration du sol en place.

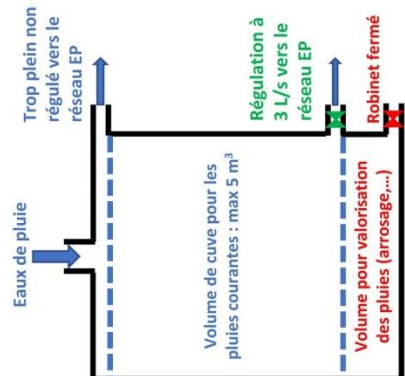
Si gestion totale impossible

**Surface de l'ensemble du site ( $S_{tot}$ )  $\leq$  3 000 m<sup>2</sup> et Surface imperméabilisée ( $S_{imp}$ )  $\leq$  500 m<sup>2</sup>**

- Stockage et régulation vers le réseau pluvial des eaux résiduelles de ruissellement par un (ou plusieurs) ouvrage(s) muni(s) d'un orifice de régulation de débit et d'un trop-plein de sécurité (dans la limite de faisabilité technique et économique).
- Possibilité de prévoir un volume supplémentaire de stockage pour la valorisation des EP.
- Possibilité de rejet au réseau EP avec un débit de fuite maximal cumulé de 3 L/s.
- Calcul de la surface imperméabilisée ( $S_{imp}$ ) comme étant la somme des surfaces de toitures, allées et terrasses.



Surface imperméabilisée $S_{imp}$	Volume de stockage minimum V
0 m <sup>2</sup> < $S_{imp}$ $\leq$ 50 m <sup>2</sup>	V = 0,5 m <sup>3</sup>
50 m <sup>2</sup> < $S_{imp}$ $\leq$ 100 m <sup>2</sup>	V = 1 m <sup>3</sup>
100 m <sup>2</sup> < $S_{imp}$ $\leq$ 150 m <sup>2</sup>	V = 1,5 m <sup>3</sup>
150 m <sup>2</sup> < $S_{imp}$ $\leq$ 200 m <sup>2</sup>	V = 2 m <sup>3</sup>
200 m <sup>2</sup> < $S_{imp}$ $\leq$ 250 m <sup>2</sup>	V = 2,5 m <sup>3</sup>
250 m <sup>2</sup> < $S_{imp}$ $\leq$ 300 m <sup>2</sup>	V = 3 m <sup>3</sup>
300 m <sup>2</sup> < $S_{imp}$ $\leq$ 350 m <sup>2</sup>	V = 3,5 m <sup>3</sup>
350 m <sup>2</sup> < $S_{imp}$ $\leq$ 400 m <sup>2</sup>	V = 4 m <sup>3</sup>
400 m <sup>2</sup> < $S_{imp}$ $\leq$ 450 m <sup>2</sup>	V = 4,5 m <sup>3</sup>
450 m <sup>2</sup> < $S_{imp}$ $\leq$ 500 m <sup>2</sup>	V = 5 m <sup>3</sup>



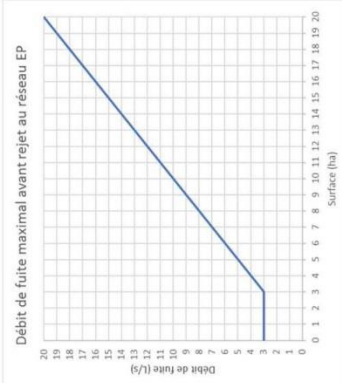
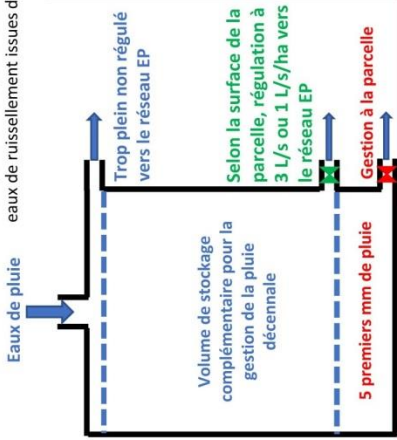
**Surface de l'ensemble du site ( $S_{tot}$ ) > 3 000 m<sup>2</sup> ou Surface imperméabilisée ( $S_{imp}$ ) > 500 m<sup>2</sup>**

- Obligation de gestion à la parcelle à minima des 5 premiers mm de pluie.
- A partir du 6<sup>ème</sup> mm de pluie, possibilité de réguler les eaux résiduelles de ruissellement issues des surfaces de l'ensemble du site ( $S_{tot}$ ) avec un débit de fuite maximal :
  - Pour 0,3 ha <  $S_{tot}$  < 3 ha : débit de fuite maximal de 3 L/s,
  - Pour  $S_{tot} \geq 3$  ha : débit de fuite maximal calculé sur la base de 1 L/s/ha.



Nécessité de créer un ouvrage de stockage (cuve ou bassin) dont le volume est déterminé au cas par cas (étude détaillée des volumes ruisselés générés par l'ensemble du site). Le stockage permettra au minimum une protection contre la pluie décennale. Le niveau de protection souhaité contre une pluie de temps de retour donné pourra être augmenté selon la nécessité de protection des biens et des personnes en aval du site.

L'aménagement devra être équipé d'un organe de régulation avant le rejet des eaux de pluie au réseau EP.  
Pour chaque ouvrage proposé, il devra être prévu un dispositif permettant un entretien adapté à l'ouvrage et l'accès aux engins et matériels nécessaires.  
Obligation de mise en place d'ouvrages de prétraitements ou de traitement des eaux pluviales adaptés à l'activité et à la configuration du site, et s'appliquant aux eaux de ruissellement issues de l'ensemble du site.



## ANNEXE 5 : SCHÉMA DU SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS



Les aires de manoeuvre étant réservées uniquement aux véhicules de secours, une signalétique rappelant l'interdiction de stationner doit être installée.

### 1.3.2 - voie en impasse

Si la desserte nécessite l'utilisation de l'impasse sur une longueur supérieure à 15 m, elle devra être terminée par une aire de manoeuvre et répondre aux caractéristiques des voies d'accès ci-dessus, lorsqu'elles ne sont pas définies par les textes applicables au bâtiment concerné.

Dans le cas contraire, la partie accessible aux engins devra être nettement différenciée par rapport au reste de la voie, en disposant à 15 m un panneau approprié.

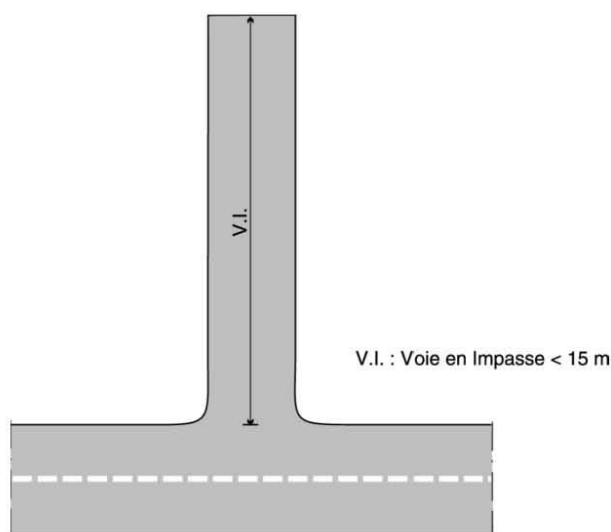
- Largeur utilisable : 3 m pour une voie d'une largeur de 5 m.

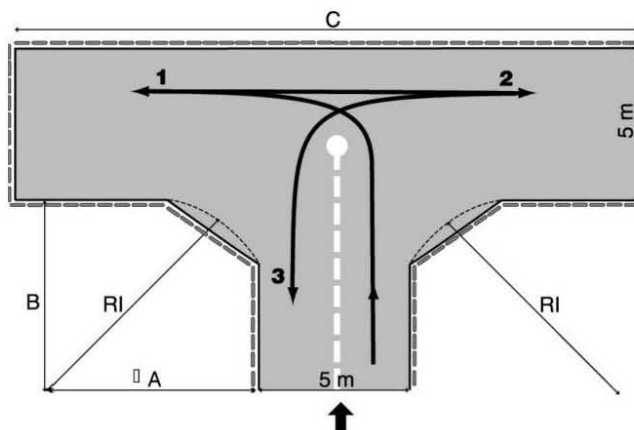
- Pente inférieure à 10 %.

- Force portante identique à celle définie au § 1.2.1 ci-dessus.

- Hauteur libre : autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 m de haut majorée d'une marge de sécurité de 0,20 m.

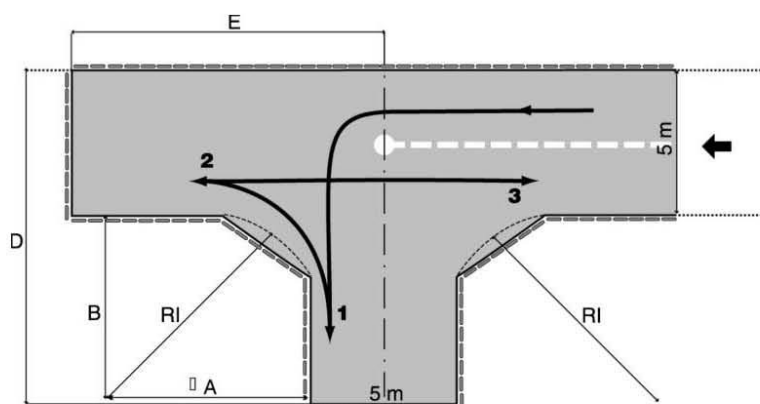
### **COTES MINIMALES des AIRES de MANOEUVRE, des VOIES en IMPASSE :**





A : 7,20 m  
B : 6,40 m  
C : 17 m  
RI : 8 m

**A, B, C et RI restent valables pour une largeur de voie de 5 mètres  
Si la largeur est inférieure à 5m, alors appliquer la formule  $S = 15 / R$**



A : 7,20 m  
B : 6,40 m  
D : 11,75 m  
E : 8,50 m  
RI : 8 m

**A, B, C et RI restent valables pour une largeur de voie de 5 mètres  
Si la largeur est inférieure à 5m, alors appliquer la formule  $S = 15 / R$**

## ANNEXE 6 : PALETTE CHROMATIQUE (CAUE 77)

L'utilisation des nuances suivantes est possible, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

