



Département de Seine-et-Marne

Commune de

JOUY-LE-CHÂTEL

P LAN L OCAL d'**U** R BANISME

REGLEMENT

4

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du : 12 juillet 2022

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 25 mai 2023



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

11 rue Fargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53

SOMMAIRE

Table des matières

| | |
|--|----|
| PREAMBULE ET DISPOSITIONS GENERALES | 5 |
| CADRE REGLEMENTAIRE | 5 |
| ORGANISATION DU PLU | 7 |
| ADAPTATIONS MINEURES | 8 |
| AUTRES DISPOSITIONS..... | 8 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 10 |
| ZONE UA..... | 11 |
| CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE | 12 |
| CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 14 |
| CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... | 21 |
| ZONE UB..... | 24 |
| CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE | 25 |
| CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 27 |
| CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... | 35 |
| ZONE Uc | 37 |
| CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE | 38 |
| CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 40 |
| CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... | 48 |
| ZONE UE..... | 50 |
| CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE | 51 |
| CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 52 |
| CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... | 54 |
| ZONE Ux..... | 57 |
| CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE | 58 |

| | |
|--|------------|
| CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 60 |
| CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... | 64 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 66 |
| ZONE 1AU | 67 |
| CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE | 68 |
| CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 70 |
| CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... | 76 |
| ZONE 1AUX | 79 |
| CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE | 80 |
| CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 82 |
| CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... | 86 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES..... | 88 |
| ZONE A..... | 89 |
| CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE | 90 |
| CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 95 |
| CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... | 99 |
| ZONE N | 101 |
| CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE | 102 |
| CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 106 |
| CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX..... | 108 |
| ANNEXES..... | 110 |
| A. ANNEXE 1 : DEFINITION / LEXIQUE | 110 |
| ANNEXE 2 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION | 114 |
| ANNEXE 3 : LISTE DES ESPECES VEGETALES LOCALES PRECONISEES | 117 |
| LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES EN MILIEU HUMIDE | 123 |
| ANNEXE 4 : LISTE DES ESPÈCES VEGETALES INVASIVES A PROSCRIRE | 125 |

PREAMBULE ET DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 et suivants et R.151-9 et suivants du code de l'urbanisme. Il s'applique à l'intégralité du territoire communal de la commune de **JOUY LE CHATEL**.

CADRE REGLEMENTAIRE

Article L111-1 CU :

Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1. Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;
2. Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

Article R111-1 CU :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article L152-1 CU :

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article L152-2 CU :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Article L152-3 CU :

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1. Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2. Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Article L152-4 CU :

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

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

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Article L152-5 CU :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
4. L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

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

Le présent article n'est pas applicable :

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

ORGANISATION DU PLU

ORGANISATION SPATIALE DU REGLEMENT

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, naturelles et forestières. Elles sont définies de la manière suivante :

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » ;
- Les zones d'urbanisation future sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU » ;
- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « A » ;
- Les zones naturelles, repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « N ».

Il comprend également :

- Les emplacements réservés, au titre de l'article L 151-41 sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans la légende de ce dernier ;
- Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 113-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés en rappels pour chaque zone concernée ;

- Les éléments identifiés au titre de l'art L.151-19 et L.151-23 sont repérés sur les documents graphiques.

CONTRAINTES ET RESTRICTIONS EN MATIERE D'OCCUPATION DES SOLS

La commune de Jouy-le-Châtel est concernée par l'application des dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme au regard du classement en Route à Grande circulation de la RN4 et de la RD209.

ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

AUTRES DISPOSITIONS

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (R.421-2) sont soumises à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 et fait l'objet d'une délibération du conseil municipal.
2. **Les constructions et installations non soumises à permis de construire** peuvent être soumises à déclaration préalable conformément aux articles R.421-9 ; de même les travaux définis aux articles R 421-17 et suivants du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
3. Les travaux ayant pour objet de **démolir ou de rendre inutilisable** tout ou partie d'une construction, sont soumis à autorisation préalable, conformément à l'article R.421-27 du code de l'urbanisme et font l'objet d'une délibération du conseil municipal.
4. **Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R 111-41 et suivants).
5. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R 111-31 et suivants).
6. **Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments naturels à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 sont soumises à déclaration préalable.

7. **Les éléments bâtis à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis au champ d'application du permis de démolir (art R.421-28 e).
8. **La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis** au titre de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme :
 - a. 1/ Dans le périmètre des sites identifiés tous les dossiers de demande de permis d'aménager, de construire ou de démolir et des installations et travaux affectant le sous-sol de la commune.
 - b. Dans le reste de la commune : les opérations de lotissement par « les articles R. 442-1 et suivants » du code de l'urbanisme ainsi que La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, ainsi que :
 - c. Les travaux d'affouillements d'exhaussements de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre
 - d. Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m².
 - e. Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m².

Cette seconde mesure est transitoire, dans l'attente de l'arrêté fixant les secteurs et les seuils dans et à partir desquels la DRAC devra être consultée.

9. Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Prémption Urbain (D.P.U.) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du code de l'Urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R151-18 CU :

Les zones urbaines sont dites " **zones U** ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent document identifie les zones urbaines suivantes :

- **Ua** : à vocation principale d'habitat qui correspond au cœur de village ancien, cette zone accueille également des commerces, services et équipements publics ;
- **Ub** : à vocation principale d'habitat qui correspond aux espaces d'urbanisation « plus récents » de la commune ;
- **Uc** : à vocation principale d'habitat qui correspond aux hameaux où une densification est envisageable ;
- **Ue** : à vocation principale d'équipements sportifs et publics ;
- **Ux** : qui correspond à un espace spécifique dévolu à l'accueil d'activités économiques.

ZONE UA

La zone Ua correspond au centre ancien de Jouy-le-Châtel. Cet espace affecté essentiellement à l'habitat accueille également des commerces et services. Cette zone présente un bâti relativement dense, le plus souvent édifié en ordre continu, à l'alignement des voies.

Peuvent s'y implanter les constructions à vocation d'habitation, de commerces, d'activités et de services, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Les activités économiques peuvent s'y implanter dès l'instant où elles sont compatibles avec la proximité des habitations, et sous réserve des dispositions mentionnées dans les articles et chapitres suivants.

La zone Ua est concernée par le Périmètre Délimité des Abords (PDA) lié à l'église. Les autorisations d'urbanisme seront donc soumises à l'avis des Architectes des Bâtiments de France (ABF).

La zone Ua est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles (voir annexe du dossier de PLU). Conformément à l'article 68 de la loi ELAN, est imposée la réalisation d'une étude géotechnique pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen ou fort).

CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| <i>Destinations</i> | <i>Sous-destinations</i> | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions</i> | <i>Autorisées</i> |
|---|--|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | | |
| | Exploitation forestière | | | |
| Habitation | Logement : | | | X |
| | Hébergement : | | | |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail. | | X | |
| | Restauration : | | | |
| | Commerce de gros : | X | | |
| | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : | | X | |
| | Hébergement hôtelier et touristique : | | | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Cinéma : | X | | |
| | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : | | | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : | | | |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : | | | |
| | Salles d'art et de spectacle : | | | |
| | Équipements sportifs : | | | |
| Autres équipements recevant du public : | | | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie : | X | | |
| | Entrepôt : | | | |
| | Bureau : | | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition : | | | |

ARTICLE 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

La destinations « commerce et activité de service », à l'exception des sous destinations « commerce de gros » et « cinéma » est autorisée à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la présence d'habitation.

Les activités de commerce d'une surface de vente supérieure à 200 m² sont interdites.

Les sous-sols sont interdits.

Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'Urbanisme et suivant sont interdites.

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolì, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

Au sein des espaces « Jardins protégés » identifiés sur les documents graphiques seules sont autorisées :

- l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes présentes dans la zone Ua, sous réserve que cette extension ne crée pas de nouveau logement ;
- les constructions annexes à l'habitation ou à l'hébergement (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans le limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 40 m².

Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature sont interdits.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ce chapitre ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Dispositions d'ordre général :

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux et extensions qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

2.1.2. Hauteur des constructions :

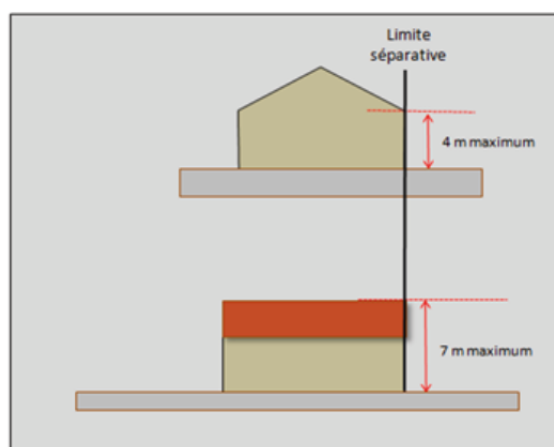
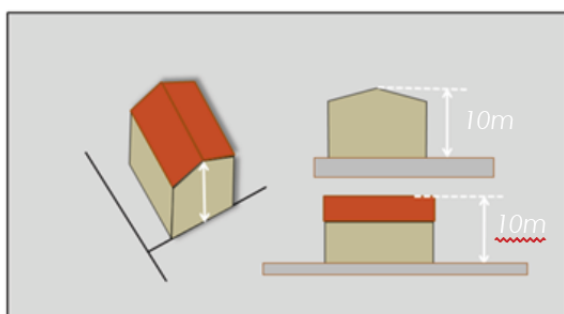
La hauteur maximale est limitée à :

- habitations : trois niveaux habitables (R + 1 + Combles) sans dépasser 10 mètres au faîtage ;
- annexes à l'habitation : 5 mètres au faîtage ;
- bâtiments d'activité : 10 mètres au faîtage.

En limite séparative la hauteur des constructions est limitée à :

- 4 mètres à la gouttière ;
- 7 mètres au faîtage.

Dans le cas d'une toiture terrasse (sous réserve des conditions énoncées ci-dessous), la hauteur maximale sera de 8 mètres pour les constructions principales et extensions et de 4 mètres pour les annexes.



2.1.3. Implantations des constructions :

Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul maximum de 30 mètres sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité, et dont la hauteur totale ne dépasse pas 5 mètres.

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter :

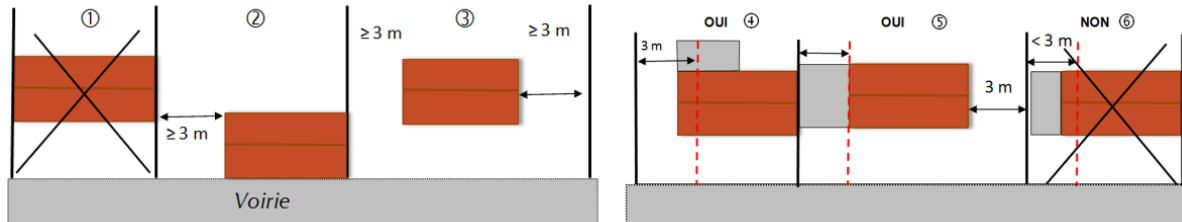
- au plus sur une des deux limites séparatives latérales ② ;
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales③.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance (R) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 mètres ($R=H/2 \geq 3m$).

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus④⑤⑥ ;

Sur une même propriété :

Non réglementé.



ARTICLE 2.2 QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1 Dispositions d'ordre général

Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes ;
- la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.

Toute intervention sur les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 CU, devra respecter les caractéristiques architecturales et les matériaux du bâti existant, et ceci dès l'instant où des travaux d'aménagement, de réfection, d'extension seraient envisagés au droit de ces constructions.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'un projet s'inscrivant dans une démarche de développement durable sous réserve d'une bonne intégration.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Le seuil de rez-de-chaussée des constructions devra être compris entre 0.25m et 0.60m par rapport au terrain naturel.

2.2.2. Habitations et leurs annexes

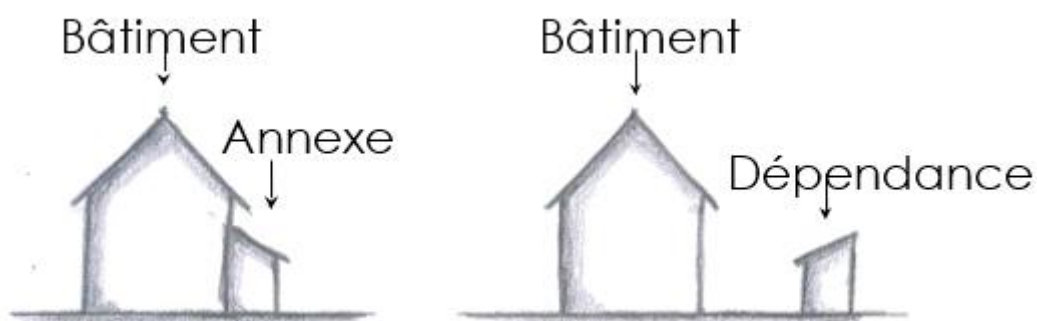
Forme :

Les constructions seront de plan rectangulaire avec des façades plus importantes que les pignons.

Toitures :

Les toitures à quatre pans ou à la mansart sont interdites.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; elles devront être à deux pans. Leur pente devra être comprise entre 35 et 45 °, à l'exception des annexes et dépendances pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.



Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles soient végétalisées. Elles devront présenter un acrotère d'une hauteur d'au moins 1 mètre.

Les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

De même les dépendances et annexes isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 30 m².

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

Les faîtages seront à crêtes et embarrures et les rives seront maçonnées sans tuiles cornières à rabat.

Les ouvertures en toiture côté rue seront assurées par des lucarnes traditionnelles à fronton ou à capucine.

Les châssis des ouvertures de toit seront de dimensions réduites à 0,80 x 1,00 mètre et limités en nombre à un élément pour 5 mètres linéaires de toiture.

Aménagement/extension des constructions :

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Des exceptions pourront être autorisées pour des extensions innovantes d'un point de vue architectural sous réserve d'une bonne intégration avec les volumes bâtis et l'environnement urbain proches.

Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures :

Les couvertures seront en petites tuiles plates de terre cuite 65/80 au m² de ton rouge ancien, rouge bourgogne, rouge vieilli ou brun vieilli. Cependant l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions.

Les annexes, dépendances et bâtiments non visibles de l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teintes similaires. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

Bâtiments/parements extérieurs :

Tout élément d'architecture archaïque ou étranger à la région est interdit (balcons, frontons, colonnes, balustres...).

Les volets roulants sont interdits.

L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton ...) est interdit.

Les ouvertures seront de proportion verticale et soulignées par un bandeau d'encadrement de 15 cm de large.

Les enduits, jointoiements, badigeons et peintures de façade seront de teinte sable ou d'une teinte ocrée (teinte d'ocre naturel). Les teintes claires (à l'exception des listels, bandeaux ou autres éléments ponctuels) ou criardes sont prosrites.

Les autres revêtements de façade (bardages notamment) seront d'une tonalité similaire, en bois brut, ou ton bois naturel (gris à gris-beige) ou ton brique (brun à brun-rouge).

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) devront être conservés et laissés apparents.

Les portes et les volets battants anciens en bois seront conservés.

Les menuiseries du bâti ancien doivent être en bois peint. Elles seront peintes de teinte claire en blanc cassé de gris, gris clair, beige, gris vert pastel, gris bleu pastel ou de teinte plus soutenue, en gris foncé, vert ou bleu-gris foncé, tabac ou rouge lie de vin et non vernies ou laissés ton bois naturel.

2.2.3. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, excepté celles à l'alignement des voies et emprise publique. Elles peuvent être doublées de haies vives.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

Les portails seront constitués d'un barreaudage plein ou à claire-voie en bois peint ou d'une grille en métal.

Les clôtures limitrophes à une zone agricole (A) ou naturelle (N) devront être perméables au passage de la petite faune.

En façade sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 1,40 mètre pour les murs pleins et 2 mètres pour les autres types de clôture.

Les clôtures peuvent être composées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chaperon en tuile ;

- d'un muret surmonté d'un barreaudage en bois peint à claire-voie ou d'une grille métallique comportant un simple barreaudage vertical.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

Les clôtures en palplanche béton sont interdites en façade sur rue.

En limites séparatives et fonds de parcelles, la hauteur est limitée à 2 mètres. Les clôtures peuvent être constituées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chapeutage en tuile ;
- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement, doublé ou non d'une haie. La hauteur du muret est limitée à 0,5 mètre sauf s'il constitue un soubassement entre deux terrains de hauteur différente ;
- de panneaux de bois.

ARTICLE 2.3 TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction devra être accompagné d'un traitement paysager adapté, composé d'essences locales (voir annexe du présent règlement).

Toute plantation d'espèces invasives (voir annexe du présent règlement) est interdite.

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 200 m² d'espace libre, les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte.

Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques « Jardins protégés » les boisements existants devront impérativement être préservés et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

ARTICLE 2.4 STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le stationnement en revêtements perméables et/ou végétalisés est à privilégier (mélange terre/pierre, pavés non joints, revêtements filtrants...).

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- une place pour les logements de moins de 55 m² ;

- deux places pour les logements de plus de 55 m² ;
- Une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique ou hôtelier ;
- Dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de deux), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum une place de stationnement par tranche de deux logements ou parcelles créés) ;
- Une place maximum par tranche ferme de 55 m² de surface plancher créée pour les constructions à usage de bureaux.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-34 CU pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Toute personne qui construit soit :

- Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- Un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
- Un bâtiment accueillant un service public équipé de place de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les modalités d'application de cet article sont fixées par l'article L113-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Il sera prévu pour le stationnement des vélos :

- Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (plus de deux logements) : un minimum de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² quel que soit le nombre de logements ;
- Bâtiments neufs à usage de bureaux : un minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- Bâtiments neufs à usage d'activités de plus de 500 m² de surface de plancher :
 - Le nombre de places vélo représentera au minimum 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
 - Il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée ;
- Equipements d'intérêt collectif ou services publics :
 - Pour les bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés, le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - Pour les autres bâtiments, le nombre de places vélo représentera au minimum 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - Pour tous les bâtiments, il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.

- Bâtiments neufs à usage principal tertiaire : le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
- Etablissements scolaires : une place minimum pour huit à douze élèves.

Toute personne qui construit soit :

- un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

Le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Les modalités d'application cet article sont fixées par les articles R113-13 et suivant du Code de la construction et de l'habitation.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.1.1. Dispositions d'ordre général :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

3.1.2. Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être défini en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

Les accès routiers sont limités à un seul par propriété (au droit de la voie qui les dessert). Le déplacement de cet accès ou la création d'un accès secondaire pourra être autorisé après accord du service gestionnaire de voirie.

Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée...).

3.1.3. Voirie :

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...).

Dans le cadre de la création de voirie desservant plusieurs logements ou plusieurs lots, une emprise minimale de 10 mètres sera à réaliser (comprenant obligatoirement une circulation piétonne et un accompagnement végétalisé).

ARTICLE 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le cas où un règlement d'assainissement ou de gestion des eaux pluviales serait applicable à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité, ce dernier s'applique en priorité sur les règles énoncées ci-dessous.

3.2.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

3.2.2. Assainissement :

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Cependant dans le cas d'une impossibilité technique d'assurer la gestion des eaux usées à l'échelle du périmètre de projet (terrain non drainant par exemple), un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après avis et accord du service gestionnaire.

3.2.3. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique. Dans ce cadre, un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1 à 3 litres/seconde/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

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

Les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration...).

3.2.4. Autres réseaux :

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

ZONE UB

La zone Ub correspond aux espaces urbanisés et urbanisables « récents » de la commune de Jouy-le-Châtel, peuvent s'y implanter les constructions à vocation d'habitation, de commerces, d'activités et de services, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Les activités économiques peuvent s'y implanter dès l'instant où elles sont compatibles avec la proximité des habitations, et sous réserve des dispositions mentionnées dans les articles et chapitres suivants.

La zone Ub est concernée par le Périmètre Délimité des Abords (PDA) lié à l'église. Les autorisations d'urbanisme seront donc soumises à l'avis des Architectes des Bâtiments de France (ABF).

Une partie de la zone Ub est concernée par le classement des infrastructures de transports terrestres et les dispositions de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 s'appliquent au droit de ces espaces.

La zone Ub est concernée par un périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres. Des modalités constructives peuvent être demandées en fonction de la destination des constructions concernées.

La zone Ub est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles (voir annexe du dossier de PLU). Conformément à l'article 68 de la loi ELAN, est imposée la réalisation d'une étude géotechnique pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen ou fort).

CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| <i>Destinations</i> | <i>Sous-destinations</i> | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions</i> | <i>Autorisées</i> |
|---|--|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | | |
| | Exploitation forestière | | | |
| Habitation | Logement : | | | X |
| | Hébergement : | | | |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail. | | X | |
| | Restauration : | | | |
| | Commerce de gros : | X | | |
| | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : | | X | |
| | Hébergement hôtelier et touristique : | | | |
| | Cinéma : | X | | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : | | | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : | | | |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : | | | |
| | Salles d'art et de spectacle : | | | |
| | Équipements sportifs : | | | |
| | Autres équipements recevant du public : | | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie : | X | | |
| | Entrepôt : | | | |
| | Bureau : | | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition : | | | |

ARTICLE 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

La destinations « commerce et activité de service », à l'exception des sous destinations « commerce de gros » et « cinéma » est autorisée à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la présence d'habitation.

Les activités de commerce d'une surface de vente supérieure à 200m² sont interdites.

Les sous-sols sont interdits.

Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'Urbanisme et suivant sont interdites.

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

Au sein des unités fonctionnelles des zones humides prioritaires (SyAGE) définies en annexe du dossier de PLU, tout aménagement prévu ne devra pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées.

Au sein des espaces « Jardins protégés » identifiés sur les documents graphiques seules sont autorisées :

- l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes présentes dans la zone Ub, sous réserve que cette extension ne crée pas de nouveau logement ;
- les constructions annexes à l'habitation ou à l'hébergement (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans le limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 40 m².

Dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 207 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en date du 24 décembre 1999 et annexé au PLU, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :

1. pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996, annexé au PLU ;
2. pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, annexé au PLU ;
3. pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé, annexé au PLU ;
4. pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels, annexé au PLU.

Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature sont interdits.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ce chapitre ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Dispositions d'ordre général :

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux et extensions qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

2.1.2. Hauteur des constructions :

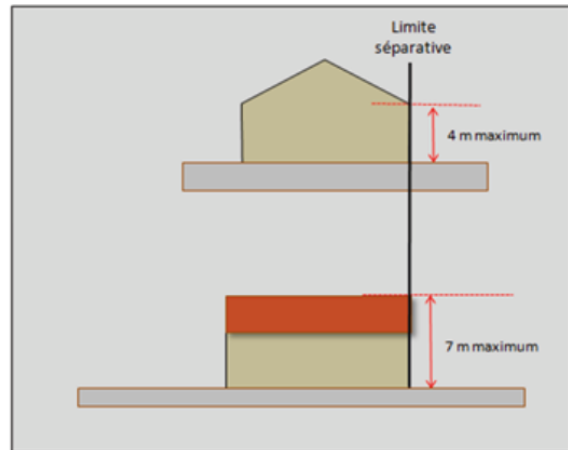
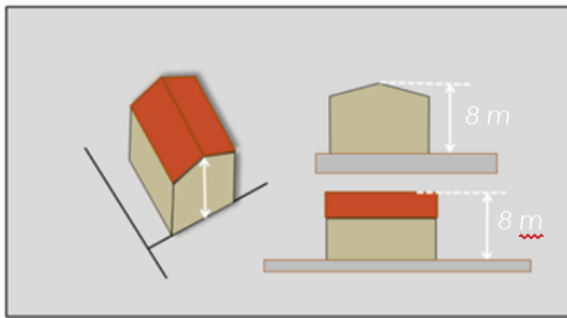
La hauteur maximale est limitée à :

- habitations : deux niveaux habitables (R + combles) sans dépasser 8 mètres au faitage ;
- annexes à l'habitation : 5 mètres au faitage ;
- bâtiments d'activité : 8 mètres au faitage.

En limite séparative la hauteur des constructions est limitée à :

- 4 mètres à la gouttière ;
- 7 mètres au faitage.

Dans le cas d'une toiture terrasse (sous réserve des conditions énoncées ci-dessous), la hauteur maximale sera de 6 mètres pour les constructions principales et extensions et de 4 mètres pour les annexes.



2.1.3. Implantations des constructions :

Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul maximum de 30 mètres sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité, et dont la hauteur totale ne dépasse pas 5 mètres.

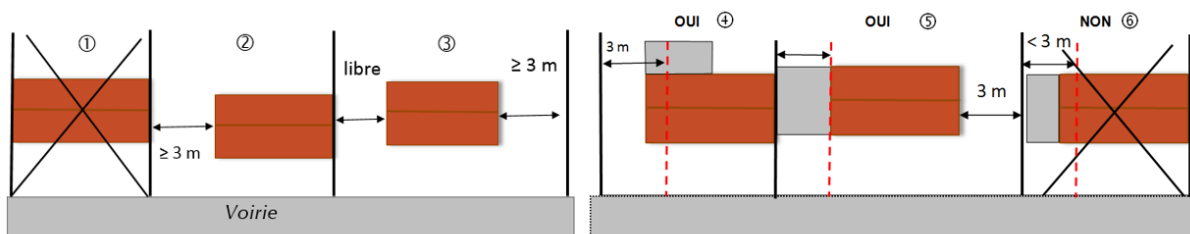
Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter :

- au plus sur une des deux limites séparatives latérales ② ;
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ③.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance (R) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 mètres ($R=H/2 \geq 3m$)

Dans le cas d'une implantation en retrait des deux limites ③, dès l'instant où le retrait mentionné ci-dessus est respecté, le retrait de l'autre côté de la construction est libre la distance par rapport à l'autre limite est libre (si ce recul est inférieur à $R=H/2$ la hauteur est limitée à 4 mètres à la gouttière ou 7 mètres au faitage).



Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ④ ⑤ ⑥ ;

Sur une même propriété :

Non réglementé.

ARTICLE 2.2 QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Dispositions d'ordre général :

Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes ;
- la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'un projet s'inscrivant dans une démarche de développement durable sous réserve d'une bonne intégration.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils.) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Le seuil de rez-de-chaussée des constructions devra être compris entre 0.25m et 0.60m par rapport au terrain naturel.

2.2.2. Habitations et leurs annexes :

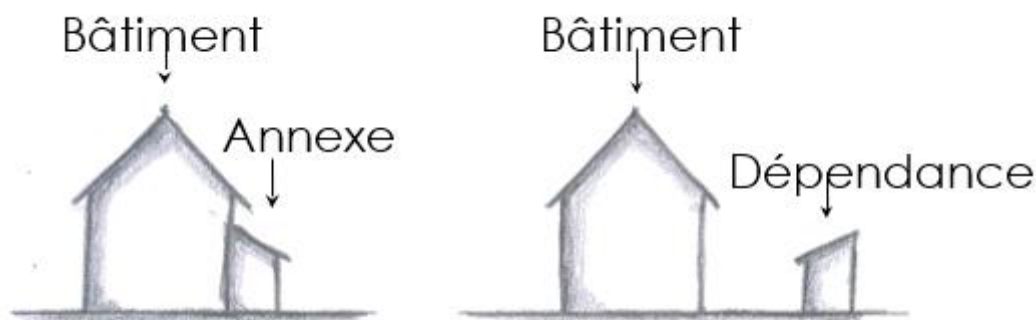
Forme :

Les constructions seront de plan rectangulaire avec des façades plus importantes que les pignons.

Toitures :

Les toitures à quatre pans ou à la mansart sont interdites.

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; elles devront être à deux pans. Leur pente devra être comprise entre 35 et 45 °, à l'exception des annexes et dépendances pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.



Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles soient végétalisées. Elles devront présenter un acrotère d'une hauteur d'au moins 1 mètre.

Les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

De même les dépendances et annexes isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 30 m².

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

Les faîtages seront à crêtes et embarrures et les rives seront maçonnées sans tuiles cornières à rabat.

Les ouvertures en toiture côté rue seront assurées par des lucarnes traditionnelles ou une alternance de lucarnes et de châssis de toit.

Les châssis des ouvertures de toit seront de dimensions réduites à 0,80 x 1,00 mètre et limités en nombre à un élément pour 3 mètres linéaires de toiture.

Aménagement/extension des constructions :

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Des exceptions pourront être autorisées pour des extensions innovantes d'un point de vue architectural sous réserve d'une bonne intégration avec les volumes bâtis et l'environnement urbain proches.

Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures :

Les couvertures seront en tuiles plates de terre cuite de ton rouge ancien, rouge bourgogne, rouge vieilli ou brun vieilli. Cependant l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions.

Les annexes, dépendances, et bâtiments non visibles de l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaires. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

Bâtiments/parements extérieurs :

Tout élément d'architecture archaïque ou étranger à la région est interdit (balcons, frontons, colonnes, balustres...).

Les ouvertures seront de proportion verticale et soulignées par un bandeau d'encadrement de 15 cm de large environ.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles depuis l'extérieur, masqués derrière le linteau de la baie.

L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton...) est interdit.

Les enduits, jointoiements, badigeons et peintures de façade seront de teinte sable ou d'une teinte ocrée (teinte d'ocre naturel). Les teintes claires (à l'exception des listels, bandeaux ou autres éléments ponctuels) ou criardes sont proscrites.

Les autres revêtements de façade (bardages notamment) seront d'une tonalité similaire, en bois brut, ou ton bois naturel (gris à gris-beige) ou ton brique (brun à brun-rouge).

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) devront être conservés et laissés apparents.

2.2.3. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être doublées de haies vives

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

Les portails seront constitués d'un barreaudage plein ou à claire-voie en bois peint ou d'une grille en métal.

Les clôtures limitrophes à une zone agricole (A) ou naturelle (N) devront être perméables au passage de la petite faune.

En façade sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 1,4 mètre pour les murs pleins et 2 mètres pour les autres types de clôture.

Les clôtures peuvent être composées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chaperon en tuile ;
- d'un muret surmonté d'un barreaudage en bois peint à claire-voie ou d'une grille en métal pouvant être doublée d'un festonnage ;
- d'un grillage de couleur vert foncé reposant ou non sur un mur de soubassement.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

Les clôtures en palplanche béton sont interdites en façade sur rue.

En limites séparatives et fonds de parcelles, la hauteur est limitée à 2 mètres. Les clôtures peuvent être constituées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chapeautage en tuile ;
- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement, doublé ou non d'une haie. La hauteur du muret est limitée à 0,5 mètre sauf s'il constitue un soubassement entre deux terrains de hauteur différente ;
- de panneaux de bois.

ARTICLE 2.3 TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une emprise au sol maximale de 40 % est définie pour les constructions. Cette emprise au sol est calculée au regard de l'unité foncière comprise dans la zone.

Tout projet de construction devra être accompagné d'un traitement paysager adapté, composé d'essences locales (voir annexe du présent règlement).

Toute plantation d'espèces invasives (voir annexe du présent règlement) est interdite.

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 200m² d'espace libre, les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte.

Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Lorsque l'emprise foncière concernée est en partie recouverte par une « bande de plantations à réaliser ou à préserver », identifier au sein des OAP, ces plantations devront être principalement réalisées au sein de cette bande.

Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques « Jardins protégés » les boisements existants devront impérativement être préservés et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

ARTICLE 2.4 STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le stationnement en revêtements perméables et/ou végétalisés est à privilégier (mélange terre/pierre, pavés non joints, revêtements filtrants...).

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement, ou hébergement individuel ;
- Une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique ;
- Dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de deux), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum une place de stationnement par tranche de deux logements ou parcelles créés) ;
- Une place maximum par tranche ferme de 55 m² de surface plancher créée pour les constructions à usage de bureaux.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-34 CU pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Toute personne qui construit soit :

- Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- Un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
- Un bâtiment accueillant un service public équipé de place de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la

consommation d'électricité. Les modalités d'application de cet article sont fixées par l'article L113-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Il sera prévu pour le stationnement des vélos :

- Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (plus de deux logements) : un minimum de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² quel que soit le nombre de logements ;
- Bâtiments neufs à usage de bureaux : un minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- Bâtiments neufs à usage d'activités de plus de 500 m² de surface de plancher :
 - Le nombre de places vélo représentera au minimum 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
 - Il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée ;
- Equipements d'intérêt collectif ou services publics :
 - Pour les bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés, le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
 - Pour les autres bâtiments, le nombre de places vélo représentera au minimum 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
 - Pour tous les bâtiments, il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée ;
- Bâtiments neufs à usage principal tertiaire : le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
- Etablissements scolaires : une place minimum pour huit à douze élèves.

Toute personne qui construit soit :

- un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Les modalités d'application cet article sont fixées par les articles R113-13 et suivant du Code de la construction et de l'habitation.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.1.1. Dispositions d'ordre général :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

3.1.2. Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être défini en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

Les accès routiers sont limités à un seul par propriété (au droit de la voie qui les dessert). Le déplacement de cet accès ou la création d'un accès secondaire pourra être autorisé après accord du service gestionnaire de voirie.

Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée...).

3.1.3. Voirie :

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...).

Dans le cadre de la création de voirie desservant plusieurs logements ou plusieurs lots, une emprise minimale de 10 mètres sera à réaliser (comprenant obligatoirement une circulation piétonne et un accompagnement végétalisé).

ARTICLE 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le cas où un règlement d'assainissement ou de gestion des eaux pluviales serait applicable à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité, ce dernier s'applique en priorité sur les règles énoncées ci-dessous.

3.2.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

3.2.2. Assainissement :

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Cependant dans le cas d'une impossibilité technique d'assurer la gestion des eaux usées à l'échelle du périmètre de projet (terrain non drainant par exemple), un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après avis et accord du service gestionnaire.

3.2.3. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1 à 3 litres/seconde/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

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

Les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration...)

3.2.4. Autres réseaux :

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

ZONE UC

La zone Uc correspond aux espaces urbanisés et urbanisables des hameaux du Petit Paris, des Orbies, Du Corbier, et de Fontaine Pépin au sein desquels une densification de la trame bâtie existante est envisageable.

Ces espaces à vocation principale d'habitat accueillent également des activités (agriculture, commerces, artisanat, services...).

Les activités économiques peuvent s'y implanter dès l'instant où elles sont compatibles avec la proximité des habitations, et sous réserve des dispositions mentionnées dans les articles et chapitres suivants.

La zone Uc est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles (voir annexe du dossier de PLU). Conformément à l'article 68 de la loi ELAN, est imposée la réalisation d'une étude géotechnique pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen ou fort).

Une partie de la zone Uc est concernée par le classement des infrastructures de transports terrestres et les dispositions de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 s'appliquent au droit de ces espaces.

La zone Uc est concernée par un périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres. Des modalités constructives peuvent être demandées en fonction de la destination des constructions concernées.

CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| <i>Destinations</i> | <i>Sous-destinations</i> | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions</i> | <i>Autorisées</i> |
|---|--|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | | |
| | Exploitation forestière | | | |
| Habitation | Logement : | | | X |
| | Hébergement : | | | |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail. | | X | |
| | Restauration : | | | |
| | Commerce de gros : | X | | |
| | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : | | X | |
| | Hébergement hôtelier et touristique : | | | |
| Cinéma : | X | | | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : | | | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : | | | |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : | | | |
| | Salles d'art et de spectacle : | | | |
| | Équipements sportifs : | | | |
| | Autres équipements recevant du public : | | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie : | X | | |
| | Entrepôt : | | | |
| | Bureau : | | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition : | | | |

ARTICLE 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

La destinations « commerce et activité de service », à l'exception des sous destinations « commerce de gros » et « cinéma » est autorisée à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la présence d'habitation.

Les activités de commerce d'une surface de vente supérieure à 200m² sont interdites.

Les sous-sols sont interdits.

Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'Urbanisme et suivant sont interdites.

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

Au sein des espaces « Jardins protégés » identifiés sur les documents graphiques seules sont autorisées :

- l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes présentes dans la zone Uc, sous réserve que cette extension ne crée pas de nouveau logement ;
- les constructions annexes à l'habitation ou à l'hébergement (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans le limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 40 m².

Dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 207 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en date du 24 décembre 1999 et annexé au PLU, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :

5. pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996, annexé au PLU ;
6. pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, annexé au PLU ;
7. pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé, annexé au PLU ;
8. pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels, annexé au PLU.

Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules, de ferrailles et de déchets de toute nature sont interdits.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ce chapitre ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Dispositions d'ordre général :

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux et extensions qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

2.1.2. Hauteur des constructions :

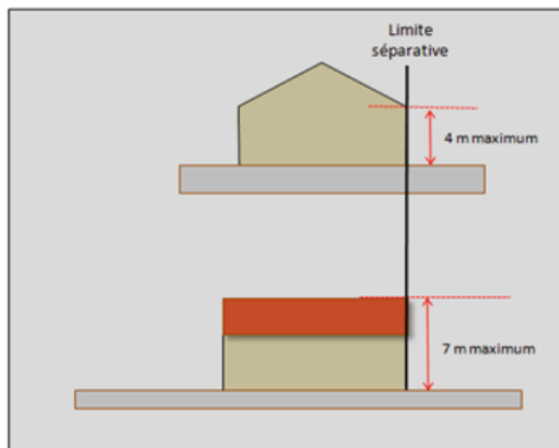
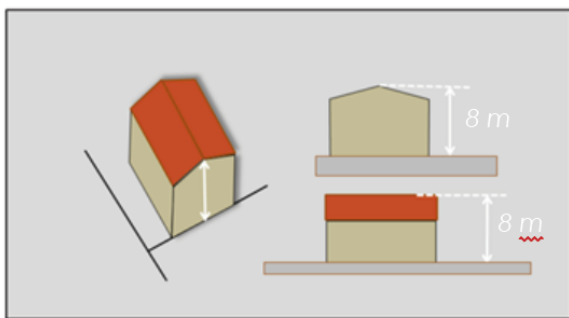
La hauteur maximale est limitée à :

- habitations : deux niveaux habitables (R + combles) sans dépasser 8 mètres au faitage ;
- annexes à l'habitation : 5 mètres au faitage ;
- bâtiments d'activité : 10 m au faitage.

En limite séparative la hauteur des constructions est limitée à :

- 4 mètres à la gouttière ;
- 7 mètres au faitage.

Dans le cas d'une toiture terrasse (sous réserve des conditions énoncées ci-dessous), la hauteur maximale sera de 6 mètres pour les constructions principales et extensions et de 4 mètres pour les annexes.



2.1.3. Implantations des constructions :

Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Sauf indication contraire mentionnée au document graphique, l'implantation des constructions doit respecter les principes suivants :

- Habitations : Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul maximum de 30 mètres sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité, et dont la hauteur totale ne dépasse pas 5 mètres.
- Autres constructions (activités, agricoles...) : Un recul minim de 5 mètres est à respecter des emprises des voies publiques ou de l'alignement

Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter :

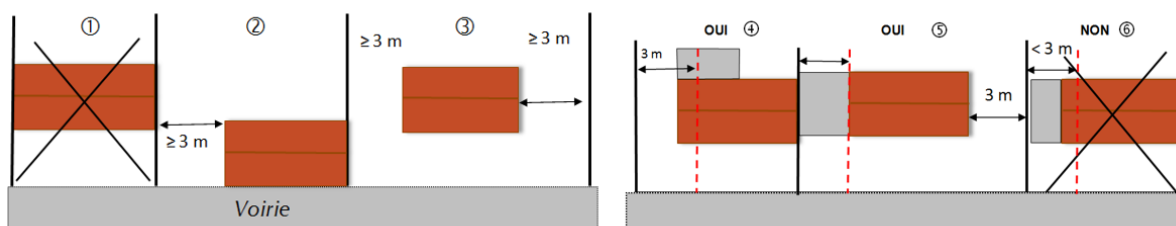
- au plus sur une des deux limites séparatives latérales ② ;
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales③.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance (R) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 mètres ($R=H/2 \geq 3m$),

Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus④⑤⑥ ;

Sur une même propriété :

Non réglementé.



ARTICLE 2.2 QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Dispositions d'ordre général :

Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes ;
- la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'un projet s'inscrivant dans une démarche de développement durable

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

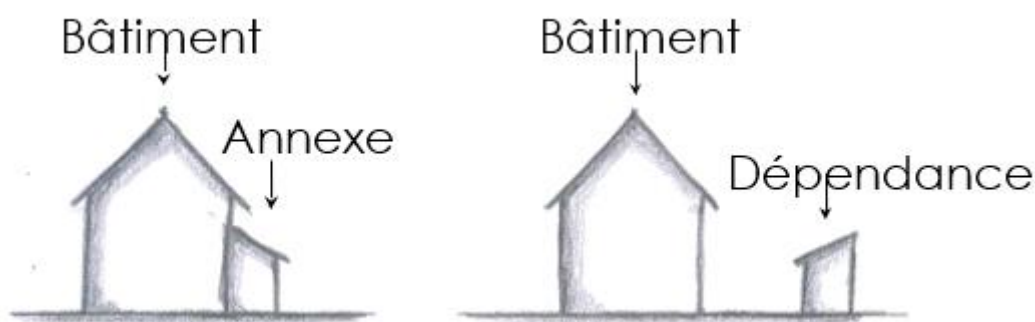
Le seuil de rez-de-chaussée des constructions devra être compris entre 0.25m et 0.60m par rapport au terrain naturel.

2.2.2. HABITATIONS ET LEURS ANNEXES

Forme :

Toitures :

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; elles devront être à deux pans minimum. Leur pente devra être comprise entre 35 et 45 °, à l'exception des annexes et dépendances pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.



Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve qu'elles soient végétalisées. Elles devront présenter un acrotère d'une hauteur d'au moins 1 mètre.

Les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

De même les dépendances et annexes isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 30 m².

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

Aménagement/extension des constructions

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Des exceptions pourront être autorisées pour des extensions innovantes d'un point de vue architectural sous réserve d'une bonne intégration avec les volumes bâtis et l'environnement urbain proches.

Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures :

Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (rouge ancien, rouge bourgogne, rouge vieilli ou brun vieilli). Cependant l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions.

Les annexes, dépendances, et bâtiments non visibles de l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaires. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs :

L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton...) est interdit.

Les enduits, jointoiements, badigeons et peintures de façade seront de teinte sable ou d'une teinte ocrée (teinte d'ocre naturel). Les teintes trop claires (à l'exception des listels, bandeaux ou autres éléments ponctuels) ou criardes sont prosrites.

Les autres revêtements de façade (bardages notamment) seront d'une tonalité similaire, en bois brut, ou ton bois naturel (gris à gris-beige) ou ton brique (brun à brun-rouge).

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) devront être conservés et laissés apparents.

Autres bâtiments :

Pas de prescription spécifique en matière de traitement architectural.

2.2.3. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être doublées de haies vives.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

Les clôtures limitrophes à une zone agricole (A) ou naturelle (N) devront être perméables au passage de la petite faune.

En façade sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 1,4 mètre pour les murs pleins et 2 mètres pour les autres types de clôture.

Les clôtures peuvent être composées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chaperon en tuile ;
- d'éléments métalliques, en bois ou d'autres matériaux, reposant sur un mur de soubassement, doublés ou non par un festonnage de la même teinte ;
- de grillages reposant ou non sur un mur de soubassement.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

Les clôtures en palplanche béton sont interdites en façade sur rue.

En limites séparatives et fonds de parcelles, la hauteur est limitée à 2 mètres. Les clôtures peuvent être constituées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chapeautage en tuile ;
- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement, doublé ou non d'une haie. La hauteur du muret est limitée à 0,5 m sauf s'il constitue un soubassement entre deux terrains de hauteur différente ;
- de panneaux de bois.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

ARTICLE 2.3 TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une emprise au sol maximale de 40 % est définie pour les constructions. Cette emprise au sol est calculée au regard de l'unité foncière comprise dans la zone.

Tout projet de construction devra être accompagné d'un traitement paysager adapté, composé d'essences locales (voir annexe du présent règlement).

Toute plantation d'espèces invasives (voir annexe du présent règlement) est interdite.

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 200m² d'espace libre, les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte.

Lorsque l'emprise foncière concernée est en partie recouverte par une « bande de plantations à réaliser ou à préserver », identifier au sein des OAP, ces plantations devront être principalement réalisées au sein de cette bande.

Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (« Jardins protégés ») les boisements existants devront au maximum être préservés et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

ARTICLE 2.4 STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le stationnement en revêtements perméables et/ou végétalisés est à privilégier (mélange terre/pierre, pavés non joints, revêtements filtrants...).

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement, ou hébergement individuel ;
- Une place par chambre dans le cadre d'un hébergement touristique ;
- Dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de deux), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum une place de stationnement par tranche de deux logements ou parcelles créés) ;
- Une place maximum par tranche ferme de 55 m² de surface plancher créée pour les constructions à usage de bureaux.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-34 CU pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Toute personne qui construit soit :

- Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- Un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
- Un bâtiment accueillant un service public équipé de place de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les modalités d'application de cet article sont fixées par l'article L113-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Il sera prévu pour le stationnement des vélos :

- Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (plus de deux logements) : un minimum de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² quel que soit le nombre de logements ;
- Bâtiments neufs à usage de bureaux : un minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- Bâtiments neufs à usage d'activités de plus de 500 m² de surface de plancher :
 - Le nombre de places vélo représentera au minimum 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
 - Il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée ;
- Equipements d'intérêt collectif ou services publics :

- Pour les bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés, le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
- Pour les autres bâtiments, le nombre de places vélo représentera au minimum 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
- Pour tous les bâtiments, il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée ;
- Bâtiments neufs à usage principal tertiaire : le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
- Etablissements scolaires : une place minimum pour huit à douze élèves.

Toute personne qui construit soit :

- un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Les modalités d'application cet article sont fixées par les articles R113-13 et suivant du Code de la construction et de l'habitation.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.1.1. Disposition d'ordre général :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

3.1.2. Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être défini en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

Les accès routiers sont limités à un seul par propriété (au droit de la voie qui les dessert). Le déplacement de cet accès ou la création d'un accès secondaire pourra être autorisé après accord du service gestionnaire de voirie.

Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée...).

3.1.3. Voirie :

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...).

Dans le cadre de la création de voirie desservant plusieurs logements ou plusieurs lots, une emprise minimale de 10 mètres sera à réaliser (comprenant obligatoirement une circulation piétonne et un accompagnement végétalisé).

ARTICLE 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le cas où un règlement d'assainissement ou de gestion des eaux pluviales serait applicable à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité, ce dernier s'applique en priorité sur les règles énoncées ci-dessous.

3.2.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

3.2.2. Assainissement :

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Cependant dans le cas d'une impossibilité technique d'assurer la gestion des eaux usées à l'échelle du périmètre de projet (terrain non drainant par exemple), un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après avis et accord du service gestionnaire.

3.2.3. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1 à 3 litres/seconde/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

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

Les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration...).

3.2.4. Autres réseaux :

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

ZONE UE

La zone Ue a vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires aux équipements des services publics et d'intérêt collectif.

La zone Ue est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles (voir annexe du dossier de PLU). Conformément à l'article 68 de la loi ELAN, est imposée la réalisation d'une étude géotechnique pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen ou fort).

La zone Ue est concernée par des enveloppes de zones potentiellement humides (voir annexe du dossier de PLU) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

Pour rappel, le SAGE de l'Yerres interdit tout impact sur les zones humides avérées de plus de 1000 m² par imperméabilisation, remblais, assèchement, mise en eau, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrités publiques.

CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| <i>Destinations</i> | <i>Sous-destinations</i> | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions</i> | <i>Autorisées</i> |
|---|--|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | | |
| | Exploitation forestière | | | |
| Habitation | Logement : | | X | |
| | Hébergement : | X | | |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail. | X | | |
| | Restauration : | | | |
| | Commerce de gros : | | | |
| | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : | | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique : | | | |
| | Cinéma : | | | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : | | | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : | | | |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : | | | |
| | Salles d'art et de spectacle : | | | |
| | Équipements sportifs : | | | |
| | Autres équipements recevant du public : | | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie : | X | | |
| | Entrepôt : | | | |
| | Bureau : | | | |
| | Centre de congrès et d'exposition : | | | |

ARTICLE 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

La sous-destination logement est autorisée sur site sous réserve que ce dernier soit nécessaire au fonctionnement de l'équipement (gardiennage, direction ...)

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2.2 QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Dispositions d'ordre général :

Sans objet.

2.2.2. Batiments et leurs annexes :

Sans objet.

2.2.3. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Elles seront constituées de grillages reposants ou non sur un mur de soubassement. Elles peuvent être doublées de haies vives.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 3 mètres (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

ARTICLE 2.3 TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une emprise au sol maximale de 60 % est définie pour les constructions. Cette emprise au sol est calculée au regard de l'unité foncière comprise dans la zone.

Tout projet de construction devra être accompagné d'un traitement paysager adapté, composé d'essences locales (voir annexe du présent règlement).

Toute plantation d'espèces invasives (voir annexe du présent règlement) est interdite.

Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

ARTICLE 2.4 STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le stationnement en revêtements perméables et/ou végétalisés est à privilégier (mélange terre/pierre, pavés non joints, revêtements filtrants...).

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement.

Toute personne qui construit soit :

- Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- Un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
- Un bâtiment accueillant un service public équipé de place de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les modalités d'application de cet article sont fixées par l'article L113-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Il sera prévu pour le stationnement des vélos :

- Equipements d'intérêt collectif ou services publics :
 - Pour les bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés, le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - Pour les autres bâtiments, le nombre de places vélo représentera au minimum 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
 - Pour tous les bâtiments, il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.
- Etablissements scolaires : une place minimum pour huit à douze élèves.

Toute personne qui construit soit :

- un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Les modalités d'application cet article sont fixées par les articles R113-13 et suivant du Code de la construction et de l'habitation.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.1.1. Dispositions d'ordre général :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

3.1.2. Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la nature de l'activité exercée de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être défini en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée...).

3.1.3. Voirie :

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...).

ARTICLE 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le cas où un règlement d'assainissement ou de gestion des eaux pluviales serait applicable à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité, ce dernier s'applique en priorité sur les règles énoncées ci-dessous.

3.2.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

3.2.2. Assainissement :

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Cependant dans le cas d'une impossibilité technique d'assurer la gestion des eaux usées à l'échelle du périmètre de projet (terrain non drainant par exemple), un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après avis et accord du service gestionnaire.

3.2.3. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1 à 3 litres/seconde/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

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

Les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration...).

3.2.4. Autres réseaux :

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

ZONE UX

La zone Ux est une zone spécifique dont la vocation est d'accueillir des activités économiques. Elle recouvre plusieurs sites distincts à l'échelle du territoire de Jouy-le-Châtel.

Une partie de la zone Ux est concernée par le classement des infrastructures de transports terrestres et les dispositions de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 s'appliquent au droit de ces espaces.

La zone Ux est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles (voir annexe du dossier de PLU). Conformément à l'article 68 de la loi ELAN, est imposée la réalisation d'une étude géotechnique pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen ou fort).

La zone Ux est concernée par des enveloppes de zones potentiellement humides (voir annexe n°14 du dossier de PLU) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

Pour rappel, le SAGE de l'Yerres interdit tout impact sur les zones humides avérées de plus de 1000 m² par imperméabilisation, remblais, assèchement, mise en eau, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrités publiques.

CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| <i>Destinations</i> | <i>Sous-destinations</i> | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions</i> | <i>Autorisées</i> |
|---|--|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | | |
| | Exploitation forestière | | | |
| Habitation | Logement : | | X | |
| | Hébergement : | X | | |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail. | | | X |
| | Restauration : | | | |
| | Commerce de gros : | | | |
| | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : | | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique : | | | |
| | Cinéma : | | | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : | X | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : | | | X |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : | X | | |
| | Salles d'art et de spectacle : | | | |
| | Équipements sportifs : | | | |
| | Autres équipements recevant du public : | | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie : | X | | |
| | Entrepôt : | | | |
| | Bureau : | | | |
| | Centre de congrès et d'exposition : | | | |

ARTICLE 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

La sous-destination « logement » est autorisée à condition que ce dernier soit localisé sur site et qu'il soit nécessaire au fonctionnement du site en matière de gardiennage.

Dès l'instant où les dispositions réglementaires liées à la nature de l'activité présente le permettent, ce logement se devra d'être intégré au volume des bâtiments d'activités.

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

Dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 207 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en date du 24 décembre 1999 et annexé au PLU, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :

1. pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996, annexé au PLU ;
2. pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, annexé au PLU ;
3. pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé, annexé au PLU ;
4. pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels, annexé au PLU.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ce chapitre ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Dispositions d'ordre général :

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux et extensions qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

2.1.2. Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère (éléments techniques exclus).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

2.1.3. Implantations des constructions :

Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Les constructions devront respecter un recul égal à leur hauteur ($R=H$) en respectant un recul minimum de 5 mètres de l'alignement ou de limites d'emprises.

Par rapport aux limites séparatives :

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

- en limite avec une zone d'habitat ce recul sera égal à la hauteur du bâtiment, en respectant un minimum de 5 mètres ;
- en limite avec une autre zone, ce recul sera égal à la moitié de la hauteur ($R=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE 2.2 QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Dispositions d'ordre général :

Sans objet.

2.2.2. Batiments et leurs annexes :

Sans objet.

2.2.3. Clôtures :

Elles seront constituées de grillages reposants ou non sur un mur de soubassement. Elles peuvent être doublées de haies vives.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

ARTICLE 2.3 TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une emprise au sol maximale de 60 % est définie pour les constructions. Cette emprise au sol est calculée au regard de l'unité foncière comprise dans la zone.

Tout projet de construction devra être accompagné d'un traitement paysager adapté, composé d'essences locales (voir annexe du présent règlement).

Toute plantation d'espèces invasives (voir annexe du présent règlement) est interdite.

Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

ARTICLE 2.4 STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le stationnement en revêtements perméables et/ou végétalisés est à privilégier (mélange terre/pierre, pavés non joints, revêtements filtrants...).

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement ;
- Une place maximum par tranche ferme de 55 m² de surface plancher créée pour les constructions à usage de bureaux.

Toute personne qui construit soit :

- Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- Un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
- Un bâtiment accueillant un service public équipé de place de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les modalités d'application de cet article sont fixées par l'article L113-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Il sera prévu pour le stationnement des vélos :

- Bâtiments neufs à usage de bureaux : un minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- Bâtiments neufs à usage d'activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher :
 - Le nombre de places vélo représentera au minimum 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
 - Il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée ;
- Equipements d'intérêt collectif ou services publics :
 - Pour les bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés, le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
 - Pour les autres bâtiments, le nombre de places vélo représentera au minimum 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
 - Pour tous les bâtiments, il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée ;
- Bâtiments neufs à usage principal tertiaire : le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
- Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :
 - Lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de deux places ;
 - Lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ;
 - Lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos

correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places ;

Toute personne qui construit soit :

- un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Les modalités d'application cet article sont fixées par les articles R113-13 et suivant du Code de la construction et de l'habitation.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.1.1. Dispositions d'ordre général :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

3.1.2. Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la nature de l'activité exercée de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être défini en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée...).

3.1.3. Voirie :

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...).

ARTICLE 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le cas où un règlement d'assainissement ou de gestion des eaux pluviales serait applicable à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité, ce dernier s'applique en priorité sur les règles énoncées ci-dessous.

3.2.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

3.2.2. Assainissement :

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Cependant dans le cas d'une impossibilité technique d'assurer la gestion des eaux usées à l'échelle du périmètre de projet (terrain non drainant par exemple), un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après avis et accord du service gestionnaire.

3.2.3. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1 à 3 litres/seconde/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

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

Les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration...).

3.2.4. Autres réseaux :

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R151-21 CU :

Les zones à urbaniser sont dites " **zones AU** ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une **modification ou à une révision** du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Article L153-31 CU :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

(...)

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Les zones **A U**rbaniser sont composées des secteurs suivants :

- **1AU** : à vocation principale d'accueil des logements et d'équipement public.

ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux espaces d'extension de l'urbanisation. Elle recouvre de secteurs non aménagés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Leur aménagement est subordonné au respect des dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1AU est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles (voir annexe du dossier de PLU). Conformément à l'article 68 de la loi ELAN, est imposée la réalisation d'une étude géotechnique pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

La zone 1AU est concernée par des enveloppes de zones potentiellement humides (voir annexe du dossier de PLU) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

Pour rappel, le SAGE de l'Yerres interdit tout impact sur les zones humides avérées de plus de 1000 m² par imperméabilisation, remblais, assèchement, mise en eau, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrités publiques.

CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| <i>Destinations</i> | <i>Sous-destinations</i> | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions</i> | <i>Autorisées</i> |
|---|--|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | | |
| | Exploitation forestière | | | |
| Habitation | Logement : | | | X |
| | Hébergement : | | | |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail. | | X | |
| | Restauration : | | | |
| | Commerce de gros : | X | | |
| | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : | | X | |
| | Hébergement hôtelier et touristique : | | | |
| | Cinéma : | X | | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : | | | X |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : | | | |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : | | | |
| | Salles d'art et de spectacle : | | | |
| | Équipements sportifs : | | | |
| | Autres équipements recevant du public : | | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie : | X | | |
| | Entrepôt : | | | |
| | Bureau : | | | X |
| | Centre de congrès et d'exposition : | | | |

ARTICLE 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tout projet même partiel à l'échelle de cette zone devra se conformer aux principes généraux définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de Programmation en particulier en termes de maillage de voirie, de programmation de logements ou d'équipements, de gestion des eaux pluviales, de cheminements et de déplacements.

La destinations « commerce et activité de service », à l'exception des sous destinations « commerce de gros » et « cinéma » est autorisée à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la présence d'habitation.

La destinations « commerce et activité de service », à l'exception des sous destinations « commerce de gros » et « cinéma » est autorisée à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la présence d'habitation.

Les activités de commerce d'une surface de vente supérieure à 200m² sont interdites.

Les sous-sols sont interdits.

Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'Urbanisme et suivant sont interdites.

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

Au sein des unités fonctionnelles des zones humides prioritaires (SyAGE) définies en annexe du dossier de PLU, tout aménagement prévu ne devra pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Dispositions d'ordre général :

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux et extensions qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

2.1.2. Hauteur des constructions :

Sauf disposition contraire mentionnée au plan de zonage, la hauteur des constructions est définie de la façon suivante :

Pour les constructions comprenant plus de 10 logements, la hauteur est limitée à 12m au faitage soit R+2+C max.

Pour les constructions comprenant moins de 10 logements, la hauteur est limitée à deux niveaux habitables (R + Combles) sans dépasser 8 mètres au faitage ;

Pour les annexes à l'habitation la hauteur est limitée 5 mètres au faitage.

En limite séparative la hauteur des constructions est limitée à :

- 4 mètres à la gouttière ;
- 7 mètres au faitage.

2.1.2. Implantations des constructions :

Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Par rapport aux limites séparatives :

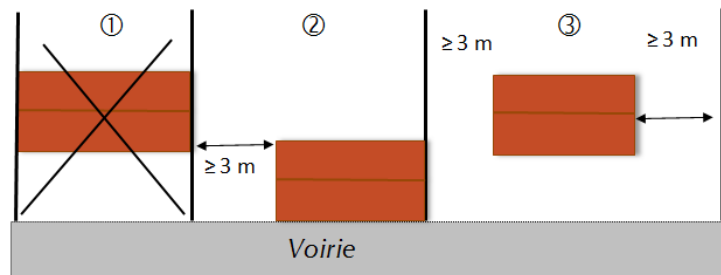
Les constructions peuvent s'implanter :

- au plus sur une des deux limites séparatives latérales ② ;
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales③.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance (R) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 mètres ($R=H/2 \geq 3m$),

Sur une même propriété :

Non réglementé.



ARTICLE 2.2 QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Dispositions d'ordre général :

Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

1. les volumes ;
2. la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
3. le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'un projet s'inscrivant dans une démarche de développement durable

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

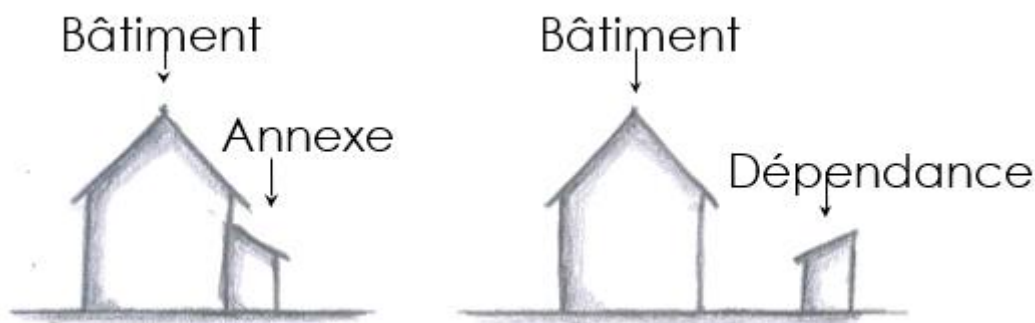
Le seuil de rez-de-chaussée des constructions devra être compris entre 0.25m et 0.60m par rapport au terrain naturel.

2.2.2. Habitations et leurs annexes :

Forme :

Toitures :

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; elles devront être à deux pans minimum. Leur pente devra être comprise entre 35 et 45 °, à l'exception des annexes et dépendances pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.



Néanmoins, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

De même les dépendances et annexes isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 30 m².

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

Aménagement/extension des constructions :

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Des exceptions pourront être autorisées pour des extensions innovantes d'un point de vue architectural sous réserve d'une bonne intégration avec les volumes bâtis et l'environnement urbain proches.

Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures :

Les couvertures seront en tuiles plates de terre cuite de ton rouge ancien, rouge bourgogne, rouge vieilli ou brun vieilli. Cependant l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions.

Les annexes, dépendances, et bâtiments non visibles de l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaires. Cette disposition ne

s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter

Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront installés sur les versants de toiture non visibles depuis l'espace public.

Bâtiments/parements extérieurs :

L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton...) est interdit.

Les enduits, jointoiements, badigeons et peintures de façade seront de teinte sable ou d'une teinte ocrée (teinte d'ocre naturel). Les teintes trop claires (à l'exception des listels, bandeaux ou autres éléments ponctuels) ou criardes sont proscrites.

Les autres revêtements de façade (bardages notamment) seront d'une tonalité similaire, en bois brut, ou ton bois naturel (gris à gris-beige) ou ton brique (brun à brun-rouge).

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) devront être conservés et laissés apparents.

2.2.3. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles peuvent être doublées de haies vives.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

Les clôtures limitrophes à une zone agricole (A) ou naturelle (N) devront être perméables au passage de la petite faune.

En façade sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 1,4 mètre pour les murs pleins et 2 mètres pour les autres types de clôture. Les clôtures peuvent être composées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chaperon en tuile ;
- d'éléments métalliques, en bois ou d'autres matériaux, reposant sur un mur de soubassement, doublés ou non par un festonnage de la même teinte ;
- de grillages reposant ou non sur un mur de soubassement.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

Les clôtures en palplanche béton sont interdites en façade sur rue.

En limites séparatives et fonds de parcelles, la hauteur est limitée à 2 mètres. Les clôtures peuvent être constituées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chapeautage en tuile ;
- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement, doublé ou non d'une haie. La hauteur du muret est limitée à 0,5 mètre sauf s'il constitue un soubassement entre deux terrains de hauteur différente ;
- de panneaux de bois.

ARTICLE 2.3 TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une emprise au sol maximale de 40 % est définie pour les constructions et dans le cadre d'opération d'aménagement 10 % de l'emprise du projet devra être traité en espaces verts communs. Cette emprise au sol est calculée au regard de l'unité foncière comprise dans la zone.

Tout projet de construction devra être accompagné d'un traitement paysager adapté, composé d'essences locales (voir annexe du présent règlement).

Toute plantation d'espèces invasives (voir annexe du présent règlement) est interdite.

Pour toute nouvelle construction principale, les espaces laissés libres devront être plantés d'arbres (de haute ou moyenne tige) à raison d'un individu par tranche de 200m² d'espace libre, les arbres existants pourront être soustraits de ce décompte.

Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

ARTICLE 2.4 STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le stationnement en revêtements perméables et/ou végétalisés est à privilégier (mélange terre/pierre, pavés non joints, revêtements filtrants...).

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement, ou hébergement individuel ;
- Dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de deux), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum une place de stationnement par tranche de deux logements ou parcelles créés.) ;

- Une place maximum par tranche ferme de 55 m² de surface plancher créée pour les constructions à usage de bureaux.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-34 CU pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Toute personne qui construit soit :

- Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- Un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
- Un bâtiment accueillant un service public équipé de place de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les modalités d'application de cet article sont fixées par l'article L113-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Il sera prévu pour le stationnement des vélos :

- Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (plus de deux logements) : un minimum de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² quel que soit le nombre de logements ;
- Bâtiments neufs à usage de bureaux : un minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- Bâtiments neufs à usage d'activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher :
 - Le nombre de places vélo représentera au minimum 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
 - Il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée ;
- Equipements d'intérêt collectif ou services publics :
 - Pour les bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés, le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
 - Pour les autres bâtiments, le nombre de places vélo représentera au minimum 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
 - Pour tous les bâtiments, il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée ;
- Bâtiments neufs à usage principal tertiaire : le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
- Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :

- Lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places ;
- Lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ;
- Lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places ;
- **Etablissements scolaires** : une place minimum pour huit à douze élèves.

Toute personne qui construit soit :

- un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Les modalités d'application cet article sont fixées par les articles R113-13 et suivant du Code de la construction et de l'habitation.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.1.1. Dispositions d'ordre général :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

3.1.2. Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

Les accès routiers sont limités à un seul par propriété (au droit de la voie qui les dessert). Le déplacement de cet accès ou la création d'un accès secondaire pourra être autorisé après accord du service gestionnaire de voirie.

Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée...).

3.1.3. Voirie :

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...).

Dans le cadre de la création de voirie desservant plusieurs logements ou plusieurs lots, une emprise minimale de 10 mètres sera à réaliser (comprenant obligatoirement une circulation piétonne et un accompagnement végétalisé.)

ARTICLE 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le cas où un règlement d'assainissement ou de gestion des eaux pluviales serait applicable à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité, ce dernier s'applique en priorité sur les règles énoncées ci-dessous.

3.2.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

3.2.2. Assainissement :

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Cependant dans le cas d'une impossibilité technique d'assurer la gestion des eaux usées à l'échelle du périmètre de projet (terrain non drainant par exemple), un rejet

vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après avis et accord du service gestionnaire.

3.2.3. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet, sauf impossibilité technique. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1 à 3 litres/seconde/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

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

Les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration...).

3.2.4. Autres réseaux :

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

3.2.5. Défense incendie :

Les dispositifs nécessaires pour assurer la défense incendie devront être adaptés aux usages des occupations et utilisations du sol.

ZONE 1AUX

La zone 1AUX est une zone spécifique dont la vocation est d'accueillir des activités économiques. Le PLU compte deux zones 1AUX, l'une au Nord du bourg et la seconde à la limite Nord-Ouest du territoire. Ces deux zones 1AUX sont encadrées par des Orientations d'Aménagement et de programmation.

Une partie de la zone 1AUX est concernée par le classement des infrastructures de transports terrestres et les dispositions de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 s'appliquent au droit de ces espaces.

La zone 1AUX est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles (voir annexe du dossier de PLU). Conformément à l'article 68 de la loi ELAN, est imposée la réalisation d'une étude géotechnique pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen ou fort).

La zone 1AUX est concernée par des enveloppes de zones potentiellement humides (voir annexe du dossier de PLU) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

Pour rappel, le SAGE de l'Yerres interdit tout impact sur les zones humides avérées de plus de 1000 m² par imperméabilisation, remblais, assèchement, mise en eau, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrités publiques.

CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|---|--|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | | |
| | Exploitation forestière | | | |
| Habitation | Logement : | | X | |
| | Hébergement : | X | | |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail. | | | X |
| | Restauration : | | | |
| | Commerce de gros : | | | |
| | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : | | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique : | | | |
| | Cinéma : | | | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : | X | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : | | | X |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : | X | | |
| | Salles d'art et de spectacle : | | | |
| | Équipements sportifs : | | | |
| | Autres équipements recevant du public : | | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie : | X | | X |
| | Entrepôt : | | | |
| | Bureau : | | | |
| | Centre de congrès et d'exposition : | | | |

ARTICLE 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

La sous-destination « logement » est autorisée à condition que ce dernier soit localisé sur site et qu'il soit nécessaire au fonctionnement du site en matière de gardiennage.

Dès l'instant où les dispositions réglementaires liées à la nature de l'activité présente le permettent, ce logement se devra d'être intégré au volume des bâtiments d'activités.

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

Dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 207 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en date du 24 décembre 1999 et annexé au PLU, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :

5. pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996, annexé au PLU ;
6. pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, annexé au PLU ;
7. pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé, annexé au PLU ;
8. pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels, annexé au PLU.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ce chapitre ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Dispositions d'ordre général :

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux et extensions qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

2.1.2. Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère (éléments techniques exclus).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

2.1.3. Implantations des constructions :

Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Les constructions devront respecter un recul égal à leur hauteur ($R=H$) en respectant un recul minimum de 5 mètres de l'alignement ou de limites d'emprises.

Par rapport aux limites séparatives :

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

- en limite avec une zone d'habitat ce recul sera égal à la hauteur du bâtiment, en respectant un minimum de 5 mètres ;
- en limite avec une autre zone, ce recul sera égal à la moitié de la hauteur ($R=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE 2.2 QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Dispositions d'ordre général :

Sans objet.

2.2.2. Batiments et leurs annexes :

Sans objet.

2.2.3. Clôtures :

Elles seront constituées de grillages reposants ou non sur un mur de soubassement. Elles peuvent être doublées de haies vives.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

ARTICLE 2.3 TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une emprise au sol maximale de 60 % est définie pour les constructions. Cette emprise au sol est calculée au regard de l'unité foncière comprise dans la zone.

Tout projet de construction devra être accompagné d'un traitement paysager adapté, composé d'essences locales (voir annexe du présent règlement).

Toute plantation d'espèces invasives (voir annexe du présent règlement) est interdite.

Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

ARTICLE 2.4 STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le stationnement en revêtements perméables et/ou végétalisés est à privilégier (mélange terre/pierre, pavés non joints, revêtements filtrants...).

Le nombre de place de stationnement requis est le suivant :

- Deux places par logement ;
- Une place maximum par tranche ferme de 55 m² de surface plancher créée pour les constructions à usage de bureaux.

Toute personne qui construit soit :

- Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- Un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
- Un bâtiment accueillant un service public équipé de place de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public.

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Les modalités d'application de cet article sont fixées par l'article L113-12 du Code de la construction et de l'habitation.

Il sera prévu pour le stationnement des vélos :

- Bâtiments neufs à usage de bureaux : un minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- Bâtiments neufs à usage d'activités ou commerces de plus de 500 m² de surface de plancher :
 - Le nombre de places vélo représentera au minimum 10 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
 - Il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée ;
- Equipements d'intérêt collectif ou services publics :
 - Pour les bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés, le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
 - Pour les autres bâtiments, le nombre de places vélo représentera au minimum 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
 - Pour tous les bâtiments, il faudra prévoir du stationnement vélo pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée ;
- Bâtiments neufs à usage principal tertiaire : le nombre de places vélo représentera au minimum 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
- Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :
 - Lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de deux places ;
 - Lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ;
 - Lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos

correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places ;

Toute personne qui construit soit :

- un ensemble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;
- un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle ;

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Les modalités d'application cet article sont fixées par les articles R113-13 et suivant du Code de la construction et de l'habitation.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.1.1. Dispositions d'ordre général :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

3.1.2. Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la nature de l'activité exercée de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être défini en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée...).

3.1.3. Voirie :

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...).

ARTICLE 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le cas où un règlement d'assainissement ou de gestion des eaux pluviales serait applicable à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité, ce dernier s'applique en priorité sur les règles énoncées ci-dessous.

3.2.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

3.2.2. Assainissement :

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Cependant dans le cas d'une impossibilité technique d'assurer la gestion des eaux usées à l'échelle du périmètre de projet (terrain non drainant par exemple), un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après avis et accord du service gestionnaire.

3.2.3. Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1 à 3 litres/seconde/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

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

Les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration...).

3.2.4. Autres réseaux :

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES

Article R151-22 CU :

Les zones agricoles sont dites " zones **A** ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23 CU :

Peuvent être autorisées, en zone A :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article R151-24 CU :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones **N** ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-25 CU :

Peuvent être autorisées en zone N :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2. Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

ZONE A

La zone A correspond aux espaces à vocation agricole de la commune de Jouy-le-Châtel qu'il convient de préserver en raison du potentiel agronomique et économique qu'ils représentent.

Certains bâtiments font l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, et peuvent faire l'objet de changement de destination conformément aux dispositions définies ci-après.

Un secteur de mise en valeur du sous-sol a été défini au regard des dispositions de l'article R.151-34 2° du Code de l'Urbanisme relatif à la mise en valeur des ressources du sous-sol. Sont ainsi concerné les différentes carrières et les plateformes d'exploitation pétrolière.

La zone A est concernée par le classement des infrastructures de transports terrestres et les dispositions de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 s'appliquent au droit de ces espaces.

Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) identifiés au sein de cette zone conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme identifiés sous l'appellation **Ae** où peut s'exercer une activité économique ;

La zone A est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles (voir annexe du dossier de PLU). Conformément à l'article 68 de la loi ELAN, est imposée la réalisation d'une étude géotechnique pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen ou fort).

La zone A (secteurs compris) est concernée par des enveloppes de zones potentiellement humides (voir annexe du dossier de PLU) ou par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires (voir annexe du dossier de PLU) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

Pour rappel, le SAGE de l'Yerres interdit tout impact sur les zones humides avérées de plus de 1000 m² par imperméabilisation, remblais, assèchement, mise en eau, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrités publiques.

Des mares sont également identifiées au titre de dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| <i>Destinations</i> | <i>Sous-destinations</i> | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions</i> | <i>Autorisées</i> |
|---|--|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | | | X |
| | Exploitation forestière | | | |
| Habitation | Logement : | | X | |
| | Hébergement : | | | |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail. | X | | |
| | Restauration : | | X | |
| | Commerce de gros : | X | | |
| | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : | | X | |
| | Hébergement hôtelier et touristique : | | | |
| | Cinéma : | X | | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : | X | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : | | X | |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : | X | | |
| | Salles d'art et de spectacle : | | | |
| | Équipements sportifs : | | | |
| | Autres équipements recevant du public : | | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie : | | X | |
| | Entrepôt : | | | |
| | Bureau : | | | |
| | Centre de congrès et d'exposition : | X | | |

ARTICLE 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Tous les travaux aménagements, installations et constructions, autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole ou mentionnés ci-dessous sont interdits au sein de la zone A.

Au sein du secteur ANC, destiné à la réalisation d'un futur bassin de rétention des eaux pluviales, toute nouvelle construction est interdite.

En ce qui concerne les mares identifiées aux documents graphiques, conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ces dernières doivent être préservées, leur comblement, remblaiement est interdit.

Au sein des espaces « Élément naturel à protéger ou à créer » identifiés sur les documents graphiques seuls sont autorisés :

- les constructions annexes à l'habitation ou à l'hébergement (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans le limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 20 m².
- Les aménagements et travaux permettant la mise en valeur, la protection et la création d'éléments boisés ou paysagers. L'imperméabilisation des sols est à limiter au maximum.

Au sein des lisières définies sur le plan de zonage, sont interdites toutes constructions et artificialisation du sol, à l'exception des constructions nécessaires à l'activité agricole.

Le long des cours d'eau identifiés par l'arrêté préfectoral présent en annexe, dans une bande de 6 mètres de part et d'autre du haut des berges, sont interdits toutes constructions et extensions ainsi que toute imperméabilisation des sols, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrités publiques.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés ainsi que les travaux de maintenance et de modifications de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Au vu du statut de Route à Grande Circulation (RGC), aucune nouvelle construction ne pourra s'implanter dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD209.

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

Au sein des « **Secteur de mise en valeur du sous-sol R151-34 °2 CU** », l'exploitation de la ressource du sous-sol est autorisée à condition que soit assuré le respect des

modalités d'exploitation et de remise en état des sols fixées par l'autorisation préfectorale d'exploitation sous réserve de la prise en compte des dispositions ci-après :

- les installations à caractère industriel liées à l'exploitation des carrières et pendant la durée de l'autorisation d'exploiter, à condition que les nuisances et dangers, liés à l'exploitation puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
- les installations nécessaires pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage, à condition que les nuisances et dangers, liés à l'exploitation puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
- les travaux, ouvrages et installations nécessaires au transport des matériaux issus de l'exploitation de la ressource (ex : bandes transporteuses, piste d'exploitation...), à condition qu'au terme de l'exploitation les terrains soient réaménagés suivant les dispositions appropriées à la remise en culture et/ou à la valorisation des milieux naturels et des paysages ;
- cette remise en état devra se faire par tranches successives au fur et à mesure de l'avancement de l'exploitation. Les terres découvertes devront être décapées et stockées suivant des modalités assurant la qualité de la remise en état ;
- aux termes de l'exploitation des ressources du sous-sol, les terrains seront réaménagés en suivant les dispositions appropriées. Ce réaménagement devra se faire dans le respect de techniques susceptibles de générer un impact minimal pour les milieux naturels et l'environnement ;
- les installations (abris, cabanes, observatoires...) au terme de l'exploitation dans un but de mise en valeur et de découverte des milieux naturels.

Concernant les habitations existantes, les extensions et annexes sont autorisées, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 25 m². Les annexes (garages, abris de jardins, piscines...) sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 40 m² et dans un périmètre de 15 mètres à partir de la construction principale.

Au sein des unités fonctionnelles des zones humides prioritaires (SyAGE) définies en annexe du dossier de PLU, tout aménagement prévu ne devra pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées.

Seuls peuvent être implantés dans les zones humides avérées identifiées en annexe du dossier de PLU, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
2. les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
3. la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
4. à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - o les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - o à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés ;
5. les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du Code de l'environnement ;
6. les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1, 2 et 4 et les réfections et extensions prévues au 3 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Changement de destination :

Concernant les bâtiments identifiés au titre du L.151-11 2° CU, les changements de destinations suivants sont autorisés sans modification des volumes des bâtiments existants :

- L'adaptation, la transformation des bâtiments existants dans un but de diversification de l'activité agricole ;
- L'extension des logements existants sans création de nouveaux logements ;
- L'hébergement touristique lié au caractère rural (chambre d'hôtes, gîtes...)

- Le commerce et les activités de services¹ à vocation de loisirs ou d'activités culturelles (salle de réception...);
- Les activités économiques.

Sont autorisés aux abords immédiats de ces bâtiments les espaces de stationnement et les systèmes de traitement des eaux usées.

Dans le cadre d'un changement de destination, ayant pour objet de créer un équipement recevant du public, des installations ou aménagement de faible dimension permettant de répondre aux normes d'accessibilité pourront être réalisées.

Dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 207 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en date du 24 décembre 1999 et annexé au PLU, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :

1. pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996, annexé au PLU ;
2. pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, annexé au PLU ;
3. pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé, annexé au PLU ;
4. pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels, annexé au PLU.

Zone A :

Sont autorisés les travaux et ouvrages hydrauliques destinés à réduire les conséquences du risque inondation (digue ou bassin de rétention par exemple).

Les travaux, ouvrages et installations nécessaires au transport des matériaux issus de l'exploitation de la ressource (ex : bandes transporteuses, piste d'exploitation...), à condition qu'au terme de l'exploitation les terrains soient réaménagés suivant les dispositions appropriées à la remise en culture et/ou à la valorisation des milieux naturels et des paysages.

Secteur Ae :

Seules sont autorisées au sein de ces espaces :

- Les extensions et constructions, installations, travaux et aménagement nécessaires au développement d'une activité économique à vocation d'hébergement, de restauration, (y compris le logement de l'exploitant qui devra cependant s'insérer dans le volume des bâtiments liés aux activités).
- Les espaces de stationnement liés à l'accueil d'une clientèle.

¹ R.151-22 activités de services : artisanat et commerce détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement touristique...

- L'emprise au sol cumulée des constructions ne pourra dépasser 20 % de l'emprise du foncier compris au sein de ce secteur.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ce chapitre ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Dispositions d'ordre général :

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux et extensions qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

2.1.2. Hauteur des constructions :

Zone A :

Concernant les bâtiments agricoles, la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au faitage, les éléments techniques (élévateurs...) ne sont pas pris en compte dans ce calcul.

Concernant les habitations existantes, la hauteur des extensions ne pourra dépasser celle de la construction principale. La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres.

Secteur de mise en valeur du sous-sol R151-34 °2 CU :

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres au faitage. Cette disposition ne s'applique pas aux installations liées à l'exploitation de la ressource du sous-sol.

Secteur Ae :

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres au faitage. Toutefois dans le cadre de l'extension d'une construction existante d'une hauteur initiale supérieure, les hauteurs pourront s'harmoniser, sans pour autant dépasser la hauteur de la construction initiale.

2.1.3. Implantations des constructions :

Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Zone A :

Concernant les bâtiments agricoles, ils devront respecter un recul minimum de 10 mètres des limites de voies et d'emprises publiques.

Concernant les bâtiments d'habitations, l'extension des constructions devra se faire dans l'alignement des constructions existantes. Les annexes devront respecter un recul de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Secteur de mise en valeur du sous-sol R151-34 °2 CU :

Un recul minimum de 10 mètres des voies et emprises publiques est à respecter.

Secteur Ae :

Un recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques est à respecter. Toutefois dans le cadre de l'extension d'une construction existante, celle-ci pourra se faire dans la continuité du recul de la construction existantes.

Par rapport aux limites séparatives :

Zone A :

Concernant les bâtiments agricoles, l'implantation des constructions en limite séparative est libre, sauf à proximité des zones urbaines et/ou urbaniser où un recul minimum égal à la hauteur (H) du bâtiment est à respecter ($R=H$) avec un minimum de 10 mètres.

Concernant les habitations existantes, L'extension des constructions devra se faire dans l'alignement des constructions existantes. Les annexes devront respecter un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Secteur de mise en valeur du sous-sol R151-34 °2 CU :

Un recul minimum de 10 mètres des limites séparatives est à respecter.

Secteur Ae :

Un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives est à respecter. Toutefois dans le cadre de l'extension d'une construction existante, celle-ci pourra se faire dans la continuité du recul de la construction existantes.

ARTICLE 2.2 QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Dispositions d'ordre général :

Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes ;
- la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'un projet s'inscrivant dans une démarche de développement durable

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

2.2.2. Matériaux et couleurs :

Zone A :

Pour les bâtiments agricoles, les bardages (à l'exception des bardages bois) seront teintés ton mat, dans des teintes foncées (nuance de gris, marrons ou de verts). Des couleurs plus claires pourront être exigées au cas par cas pour les constructions édifiées à proximité de la trame bâtie du village.

Concernant les habitations existantes, les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes ;
- la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.

Les bardages bois devront être laissés « naturels ».

Les toitures seront de ton tuile terre cuite (dans les nuances de rouge à brun).

Les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings agglomérés, briques creuses...) ne peuvent être laissés apparents.

Secteur Ae :

Les extensions et nouvelles constructions devront s'inscrire dans un ensemble homogène avec les constructions préexistantes, en particulier en matière de couleur de toitures et de matériaux

Bâtiments identifiés au titre du L.151-11 2° :

Les adaptations et changements de destination des constructions existantes doivent respecter les constructions initiales, en particulier en ce qui concerne la nature des toitures et les matériaux utilisés.

2.2.3. Clôtures :

Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont édifiés en continuité d'un mur plein existant.

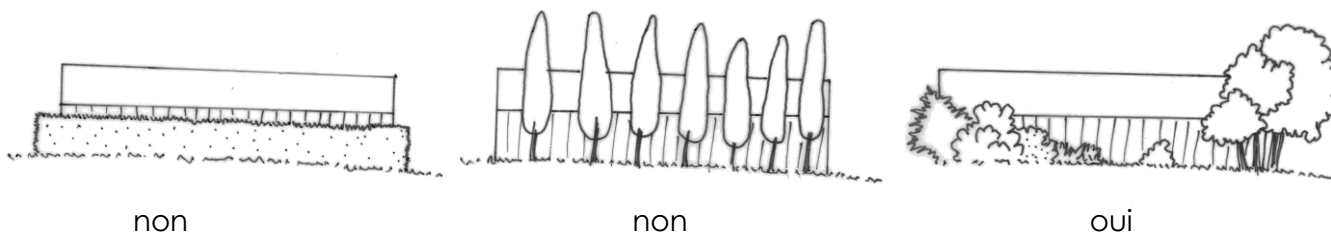
Les clôtures seront composées de grillages reposants ou non sur un mur de soubassement.

Les clôtures devront être conçues afin de permettre le passage de la petite faune.

ARTICLE 2.3 TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction devra être accompagné d'un traitement paysager adapté, composé d'essences locales (voir annexe du présent règlement).

Toute plantation d'espèces invasives (voir annexe du présent règlement) est interdite.



Les ripisylves protégées au titre de l'article L151-23CU et identifiées au plan de zonage doivent être protégées. Des défrichements et entretiens divers sont autorisés afin de garantir le libre écoulement des eaux.

Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (« Élément naturel à protéger ou à créer ») les boisements existants devront au maximum être préservés et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

ARTICLE 2.4 STATIONNEMENT

Sans objet.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.1.1. Dispositions d'ordre général :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

3.1.2. Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être défini en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

ARTICLE 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le cas où un règlement d'assainissement ou de gestion des eaux pluviales serait applicable à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité, ce dernier s'applique en priorité sur les règles énoncées ci-dessous.

3.2.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

3.2.1. Assainissement :

L'assainissement autonome est obligatoire Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé. Sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

3.2.2. Eaux pluviales :

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales se feront à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet. Cependant en cas d'impossibilité technique d'assurer la totalité de ce traitement, un rejet vers le milieu naturel peut être envisagé après avis du service gestionnaire et sous réserve de respecter un débit de retour maximal de l'ordre de 1l/s/ha.

3.2.3. Autres réseaux :

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

ZONE N

La zone N correspond aux espaces à vocation naturelle de la commune de Jouy-le-Châtel qu'il convient de préserver en raison de leur qualité des espaces naturels et paysagers qui la compose. Elle recouvre principalement les emprises de la Forêt de Jouy, et les abords des axes hydrauliques.

La zone N comprend un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) identifié au sein de cette zone conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme identifiés sous l'appellation **Nm** qui correspond à l'emprise du château de Jouy-le-Châtel et de son parc.

La zone N est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles (voir annexe du dossier de PLU). Conformément à l'article 68 de la loi ELAN, est imposée la réalisation d'une étude géotechnique pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen ou fort).

La zone N (secteurs compris) est concernée par des enveloppes de zones potentiellement humides (voir annexe du dossier de PLU) ou par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires (voir annexe du dossier de PLU) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

Pour rappel, le SAGE de l'Yerres interdit tout impact sur les zones humides avérées de plus de 1000 m² par imperméabilisation, remblais, assèchement, mise en eau, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrités publiques.

Des mares sont également identifiées au titre de dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

La zone N est concernée par un périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres. Des modalités constructives peuvent être demandées en fonction de la destination des constructions concernées.

CHAPITRE 1 : USAGES DE SOLS, DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1.1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

| Destinations | Sous-destinations | Interdites | Autorisées sous conditions | Autorisées |
|---|--|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | X | | |
| | Exploitation forestière | | | |
| Habitation | Logement : | | X | |
| | Hébergement : | X | | |
| Commerce et activité de service | Artisanat et commerce de détail. | X | | |
| | Restauration : | | | |
| | Commerce de gros : | | | |
| | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : | | | |
| | Hébergement hôtelier et touristique : | | | |
| | Cinéma : | | | |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : | X | | |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : | | X | |
| | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : | X | | |
| | Salles d'art et de spectacle : | | | |
| | Équipements sportifs : | | | |
| | Autres équipements recevant du public : | | | |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie : | X | | |
| | Entrepôt : | | | |
| | Bureau : | | | |
| | Centre de congrès et d'exposition : | | | |

ARTICLE 1.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits au sein de la zone N tous les travaux, aménagements, installations et constructions, autres que ceux mentionnées ci-après.

En ce qui concerne les mares identifiées aux documents graphiques, conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ces dernières doivent être préservées, leur comblement, remblaiement est interdit.

Au sein des espaces « Élément naturel à protéger ou à créer » identifiés sur les documents graphiques seuls sont autorisés :

- les constructions annexes à l'habitation ou à l'hébergement (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans le limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 20 m².
- Les aménagements et travaux permettant la mise en valeur, la protection et la création d'éléments boisés ou paysagers. L'imperméabilisation des sols est à limiter au maximum.

Le long des cours d'eau identifiés par l'arrêté préfectoral présent en annexe, dans une bande de 6 mètres de part et d'autre du haut des berges, sont interdits toutes constructions et extensions ainsi que toute imperméabilisation des sols, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrités publiques.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés ainsi que les travaux de maintenance et de modifications de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En application de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.

Concernant les habitations existantes, les extensions et annexes sont autorisées, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les extensions sont autorisées dans la limite d'une emprise au sol maximale nouvellement créée de 25 m². Les annexes (garages, abris de jardins, piscines...) sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 40 m² et dans un périmètre de 15 mètres à partir de la construction principale.

Au sein des unités fonctionnelles des zones humides prioritaires (SyAGE) définies en annexe du dossier de PLU, tout aménagement prévu ne devra pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées.

Seuls peuvent être implantés dans les zones humides avérées identifiées en annexe du dossier de PLU, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1. lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
2. les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
3. la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
4. à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - o les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - o à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés ;
5. les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du Code de l'environnement ;
6. les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1, 2 et 4 et les réfections et extensions prévues au 3 du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 207 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en date du 24 décembre 1999 et annexé au PLU, les bâtiments doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :

1. pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996, annexé au PLU ;
2. pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, annexé au PLU ;
3. pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé, annexé au PLU ;

4. pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels, annexé au PLU.

Secteur Nm :

Seules sont autorisées au sein de ces espaces les extensions des constructions existantes et la création d'annexes aux constructions principales (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à créer des logements, et dans la limite d'une emprise au sol maximale cumulée de 40 m².

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ce chapitre ne s'applique pas pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE 2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Dispositions d'ordre général :

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions de cet article, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux et extensions qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.

2.1.2. Hauteur des constructions :

Secteur N :

Concernant les habitations existantes, la hauteur des extensions ne pourra dépasser celle de la construction principale. La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres.

Secteur Nm :

La hauteur des extensions ne pourra pas dépasser celle de la construction principale. La hauteur des annexes est limitée à 6 mètres.

2.1.3. Implantations des constructions :

Par rapport aux voies et limites d'emprise publique :

Secteur N :

Concernant les bâtiments d'habitations, l'extension des constructions devra se faire dans l'alignement des constructions existantes. Les annexes devront respecter un recul de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Secteur Nm :

L'extension des constructions devra se faire dans l'alignement des constructions existantes.

Les annexes devront respecter un recul de 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Par rapport aux limites séparatives :

Secteur N :

Concernant les habitations existantes, L'extension des constructions devra se faire dans l'alignement des constructions existantes. Les annexes devront respecter un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Secteur Nm :

L'extension des constructions devra se faire dans l'alignement des constructions existantes. Les annexes devront respecter un recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE 2.2 QUALITE URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Dispositions d'ordre général :

Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes ;
- la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'un projet s'inscrivant dans une démarche de développement durable

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :

- les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade ;
- les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

2.2.1. Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas de l'édification d'une clôture, celle-ci devra présenter une simplicité de conception et sera accompagnée d'un traitement paysager. Elles ne pourront être constituées que de grillages doublés ou non d'éléments végétaux (cette disposition ne s'applique pas aux clôtures agricoles). De même les clôtures devront être conçues afin de permettre le passage de la petite faune.

Les murs pleins et les soubassements sont interdits à l'exception de la zone **Nm** ou des murs pleins peuvent être édifiés en remplacement ou en continuité des murs pleins existants.

ARTICLE 2.3 TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction devra être accompagné d'un traitement paysager adapté, composé d'essences locales (voir annexe du présent règlement).

Toute plantation d'espèces invasives (voir annexe du présent règlement) est interdite.

Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (« Elément naturel à protéger ou à créer ») les boisements existants devront au maximum être préservés et remplacés dans le cas de leur suppression ou déplacement.

ARTICLE 2.4 STATIONNEMENT

Sans objet.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

3.1.1. Dispositions d'ordre général :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

3.1.2. Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Toute création d'un nouvel accès doit être défini en accord avec le service gestionnaire de la voie où cet accès est prévu.

ARTICLE 3.2. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le cas où un règlement d'assainissement ou de gestion des eaux pluviales serait applicable à l'échelle de la commune ou de l'intercommunalité, ce dernier s'applique en priorité sur les règles énoncées ci-dessous.

3.2.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

3.2.1. Assainissement :

L'assainissement autonome est obligatoire Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé. Sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

3.2.2. Eaux pluviales :

La rétention et l'infiltration des eaux pluviales se feront à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet. Cependant en cas d'impossibilité technique d'assurer la totalité de ce traitement, un rejet vers le milieu naturel peut être envisagé après avis du service gestionnaire et sous réserve de respecter un débit de retour maximal de l'ordre de 1l/s/ha.

3.2.3. Autres réseaux :

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

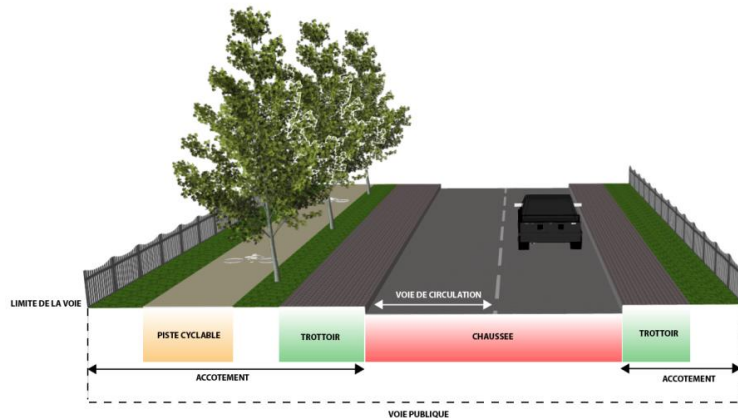
ANNEXES

A. ANNEXE 1 : DEFINITION / LEXIQUE

| Termes | Définitions | Remarques |
|----------------------------------|--|---|
| Abris de jardin | <p>Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes...</p> <p>Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.</p> | |
| Aggravation de la non-conformité | <p>Construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près...</p> | |
| Annexes | <p>Construction secondaire, de dimension réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.</p> | <p>Garage, piscine, dépendance...).</p> |
| Bâtiment principal | <p>Bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de services, agricoles ou forestiers et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.</p> | |
| Bâtiment | <p>Construction couverte et close.</p> | |
| Caravanes | <p>Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.</p> | |
| | <p>Les camping-cars sont inclus dans cette catégorie.</p> | |
| Chaussée | <p>La chaussée est la partie de la voie publique aménagée pour la circulation des véhicules en général.</p> | |

| | |
|--------------------------------|---|
| Emprise au sol | <p>L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.</p> |
| Extension | <p>Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celles-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.</p> |
| Façade | <p>Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.</p> |
| Gabarit | <p>Ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.</p> |
| Habitations légères de loisirs | <p>Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (par exemple les préfabriqués).</p> |
| Hauteur | <p>La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre en compte comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.</p> |
| Limites séparatives | <p>Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.</p> |

| | | |
|-------------------------------|---|--|
| | <p>Limite latérale : limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.</p> <p>Limite de fond de terrain : limite opposée à la voie et donc ne donnant sur aucune voie.</p> <p><u>a- En présence d'un plan d'alignement approuvé :</u> limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.</p> <p><u>b- En l'absence de plan d'alignement :</u> limite de l'emprise de la voie publique ou privée, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.</p> | |
| Matériaux biosources | <p>Les matériaux biosourcés sont, par définition, des matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale. Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille...), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée...), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures...).</p> | |
| Opération d'aménagement | <p>Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte au moins deux constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.</p> | <p>Lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.</p> |
| Résidences mobiles de loisirs | <p>Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (par exemple les mobil-homes).</p> | |
| Terrain | <p>Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contigües appartenant au même propriétaire.</p> | |
| Trottoir | <p>Partie de la voie publique distincte de la chaussée, qu'il s'agisse d'une chaussée classique avec ou sans voie réservée (couloir bus, bande cyclable) ou d'une piste cyclable, et de tout emplacement aménagé pour le stationnement.</p> | |



Voies ou emprises publiques

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

Cf. définitions :
 - chaussée
 - trottoir
 - voie de circulation

Voie de circulation

L'emprise publique correspond à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie (voies ferrées et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...).

Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules.

Cf. définitions :
 - chaussée

ANNEXE 2 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

| Destinations | Sous-destinations | Définition |
|---|---|--|
| « Exploitation agricole et forestière » 151-27§1 | Exploitation agricole | Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. |
| | Exploitation forestière | La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. |
| « Habitation » 151-27§2 | Logement | Les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. |
| | Hébergement | Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. |
| « Commerce et activité de service » 151-27§3 | Artisanat et commerce de détail | Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services... |
| | Restauration | Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. |
| | Commerce de gros | Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens... |

| | |
|--|--|
| Hébergement hôtelier et touristique | Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. |
| Cinéma | Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale. |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. |
| « Equipements d'intérêt collectif et services publics » 151-27§4 | Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. |
| Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale | Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. |
| Salles d'art et de spectacles | Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. |
| Equipements sportifs | Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de |
| Autres équipements recevant du public | |

la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

| | | |
|---|-----------------------------------|---|
| « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » 151-27§5 | Industrie | Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances |
| | Entrepôt | Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique |
| | Bureau | Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires |
| | Centre de congrès et d'exposition | Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant |

ANNEXE 3 : LISTE DES ESPECES VEGETALES LOCALES PRECONISEES

| Espèce (nom latin) | Espèce (nom français) | Physionomie | Port | Nature du sol (pH) | Humidité du sol | Ensoleillement | Taille en haie | Caduc/ Persistant | Période de floraison | Couleur de floraison | Hauteur âge adulte (en m) | Croissance | Épines / Toxicité / Médicinal |
|--------------------------|-----------------------|-------------|----------------|--------------------|-----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------|-------------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Érable champêtre | Arbre | Étalé | Basique / Acide | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Avril / Mai | jaune verdâtre | 4 – 15 | Lente | |
| <i>Alnus glutinosa</i> | Aulne glutineux | Arbre | Conique large | Basique / Acide | Humide | Soleil / Mi-ombre | - | Caduc | Février / Avril | Ocre jaune (M), jaune brun (F) | 18 – 30 | Lente | Médicinal |
| <i>Berberis vulgaris</i> | Épine-vinette | Arbuste | Dressé | Neutre | Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Avril / Juin | Jaune griffé de pourpre | 1 – 3 | Rapide | Épines / Médicinal |
| <i>Betula pendula</i> | Bouleau verruqueux | Arbre | Conique étroit | Basique / Acide | Sec / Frais | Soleil | Non | Caduc | Avril | Jaune brun | 20 – 25 | Lente | |
| <i>Betula pubescens</i> | Bouleau blanc | Arbre | Conique étroit | Acide | Humide | Soleil / Mi-ombre | Non | Caduc | Avril | Jaune brun | 15 – 20 | Lente | Médicinal |
| <i>Carpinus betulus</i> | Charme commun | Arbre | Ovale | Basique / Neutre | Sec | Mi-ombre / Ombre | Oui | Marcescent | Avril / Mai | Jaune (M), vert (F) | 15 – 25 | Lente | |
| <i>Cornus mas</i> | Cornouiller mâle | Arbuste | Étalé bas | Basique / Neutre | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mars / Avril | Jaune | 3 – 5 | Assez rapide | Comestible / médicinal |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Cornouiller sanguin | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mai / Juillet | Blanc | 2 – 4 | Moyenne | |
| <i>Corylus avellana</i> | Noisetier | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec | Mi-ombre / Ombre | Oui | Caduc | Janvier / mars | Jaunâtre | 2 – 4 | Rapide | Comestible |

| Espèce (nom latin) | Espèce (nom français) | Physionomie | Port | Nature du sol (pH) | Humidité du sol | Ensoleillement | Taille en haie | Caduc/ Persistant | Période de floraison | Couleur de floraison | Hauteur âge adulte (en m) | Croissance | Épines / Toxicité / Médicinal |
|------------------------------|---------------------------|-------------|-------------|--------------------|-----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------------|-------------------------|---------------------------|-----------------|-------------------------------|
| <i>Crataegus laevigata</i> | Aubépine lisse | Arbuste | Arrondi | Basique / Acide | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mai | Blanc rose | 5 – 8 | Rapide | Épines / Médicinal |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Aubépine monogyne | Arbuste | Arrondi | Basique / Acide | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mai | Blanc | 6 – 9 | Moyenne | Épines / Médicinal |
| <i>Cytisus scoparius</i> | Genêt à balais | Arbuste | Étalé bas | Acide | Sec / Frais | Soleil | Oui | Caduc | Mai / Juillet | Jaune | 1 – 1,5 | Moyenne | Toxique |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Fusain d'Europe | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Avril / Mai | Blanc-verdâtre | 3 – 7 | Lente | Toxique |
| <i>Fagus sylvatica</i> | Hêtre commun | Arbre | Étalé | Basique / Acide | Sec | Soleil | Oui | Caduc | Avril / Mai | Jaunâtre (M), vert (F) | 20 – 30 | Lente | Médicinal |
| <i>Frangula dodonei</i> | Bourdaie | Arbuste | Buissonnant | Basique / Acide | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mai / Juillet | vert | 2 – 5 | Lente | Toxique / Médicinal |
| <i>Fraxinus angustifolia</i> | Frêne à feuilles étroites | Arbre | Étalé | Basique / Acide | Frais | Soleil | - | Caduc | Avril / Mai | Brunâtre | 10 – 20 | Rapide au début | |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Frêne élevé | Arbre | Étalé | Basique / Neutre | Frais / Humide | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Avril / Mai | Jaune (M), vert (F) | 30 – 40 | Rapide | |
| <i>Ilex aquifolium</i> | Houx | Arbuste | Dressé | Neutre / Acide | Sec / Frais | Mi-ombre | Oui | Persistant | Mai / Juin | Blanc | 5 – 15 | Assez lente | |
| <i>Juniperus communis</i> | Genévrier commun | Arbuste | Buissonnant | Basique / Acide | Sec / Frais | Soleil | Oui | Persistant | Avril / Mai | Jaune (M), verdâtre (F) | 3 – 5 | Lente | Médicinal / Piquant |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Troène commun | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Marcescent | Mai / Juillet | Blanc | 2 – 3 | Moyenne | Toxique |

| Espèce (nom latin) | Espèce (nom français) | Physionomie | Port | Nature du sol (pH) | Humidité du sol | Ensoleillement | Taille en haie | Caduc/Persistant | Période de floraison | Couleur de floraison | Hauteur âge adulte (en m) | Croissance | Épines / Toxicité / Médicinal |
|---------------------------|---------------------------------------|-------------|-------------|--------------------|-----------------|-------------------|----------------|------------------|----------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------|-------------------------------|
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Camerisier ou Chèvrefeuille des haies | Arbuste | Buissonnant | Basique / Acide | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mai / Juin | Blanc-jaunâtre | 2 – 2,5 | Moyenne | Toxique / Médicinal |
| <i>Malus sylvestris</i> | Pommier des bois | Arbuste | Étalé | Basique / Acide | Sec | Soleil | - | Caduc | Avril / Mai | Blanc-rose | 2,5 – 4 | Moyenne | Comestible |
| <i>Mespilus germanica</i> | Néflier commun | Arbuste | Buissonnant | Acide | Sec | Soleil / Mi-ombre | oui | Caduc | Mai / Juin | Blanc | 3 – 6 | Lente | Épines (souvent) / Comestible |
| <i>Populus nigra</i> | Peuplier noir | Arbre | Colonnaire | Basique / Neutre | Frais / Humide | Soleil / Mi-ombre | Non | Caduc | Mars / Avril | Rouge (M), vert (F) | 30 – 35 | Rapide au début | |
| <i>Populus tremula</i> | Peuplier tremble | Arbre | Étalé | Basique / Acide | Frais / Humide | Mi-ombre / Ombre | Non | Caduc | Mai | Gris rouge (M), vert (F) | 15 – 25 | Rapide au début | |
| <i>Prunus avium</i> | Merisier | Arbre | Étalé | Basique / Neutre | Frais | Mi-ombre | Non | Caduc | Avril / Mai | Blanc | 20 – 30 | Rapide | Comestible |
| <i>Prunus mahaleb</i> | Cerisier Mahaleb | Arbuste | Étalé | Basique / Neutre | Sec | Soleil | Oui | Caduc | Avril | Blanc | 6 – 10 | Moyenne | |
| <i>Prunus spinosa</i> | Prunellier | Arbuste | Étalé | Basique / Neutre | Sec | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Avril | Blanc | 1 – 4 | Rapide | Épines / Toxique / Comestible |
| <i>Pyrus cordata</i> | Poirier à feuilles en coeur | Arbuste | Étalé | Basique / Acide | Frais | Soleil / Mi-ombre | - | Caduc | Avril / Mai | Blanc | 5 – 15 | Rapide au début | Épines (souvent) / Comestible |
| <i>Pyrus pyraster</i> | Poirier sauvage | Arbre | Colonnaire | Neutre | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Avril / Mai | Blanc | 4 – 6 | Moyenne | Comestible |
| <i>Quercus petraea</i> | Chêne sessile | Arbre | Étalé | Neutre / Acide | Frais | Mi-ombre | Non | Caduc | Avril / Mai | Jaune | 30 – 40 | Assez lente | |

| Espèce (nom latin) | Espèce (nom français) | Physionomie | Port | Nature du sol (pH) | Humidité du sol | Ensoleillement | Taille en haie | Caduc/ Persistant | Période de floraison | Couleur de floraison | Hauteur âge adulte (en m) | Croissance | Épines / Toxicité / Médicinal |
|---------------------------|--------------------------------|-------------|-------------|--------------------|-----------------|-------------------|----------------|----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|--------------|---------------------------------|
| <i>Quercus pubescens</i> | Chêne pubescent | Arbre | Érigé | Basique | Sec | Soleil / Mi-ombre | Non | Caduc (parfois marcescent) | Avril / Mai | Jaune vert | 8 – 15 | Moyenne | |
| <i>Quercus robur</i> | Chêne pédonculé | Arbre | Étalé | Basique / Acide | Frais | Soleil / Mi-ombre | Non | Caduc | Mai / Juin | vert | 25 – 40 | Moyenne | |
| <i>Rhamnus cathartica</i> | Nerprun purgatif | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mai / Juin | Jaune | 2 – 7 | Lente | Toxique |
| <i>Ribes rubrum</i> | Groseiller à grappes | Arbuste | Buissonnant | Neutre / Acide | Frais | Mi-ombre | Oui | Caduc | Avril / Mai | Vert-jaunâtre | 0,8 – 1,5 | Rapide | Comestible |
| <i>Ribes uva-crispa</i> | Groseiller à macquereau | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec / Frais | Mi-ombre / Ombre | Oui | Caduc | Mars / Avril | Rouge-verdâtre | 0,8 – 1,5 | Rapide | Épines / Comestible |
| <i>Rosa agrestis</i> | Rosier agreste | Arbuste | Buissonnant | Basique | Sec / Frais | Soleil | Oui | Caduc | Juin / Juillet | Blanc | 1 – 2 | Assez rapide | Épines |
| <i>Rosa arvensis</i> | Rosier des champs | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec / frais | Mi-ombre | Oui | Caduc | Juin / Juillet | Blanc | 0,5 – 1 | Assez rapide | Épines |
| <i>Rosa canina</i> | Églantier ou rosier des chiens | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec | Soleil | Oui | Caduc | Mai / Juillet | Rose pâle | 1 – 4 | Assez rapide | Épines / Comestible / Médicinal |
| <i>Rosa micrantha</i> | Églantier à petites fleurs | Arbuste | Buissonnant | Basique | Sec / frais | Soleil | Oui | Caduc | Juin / Juillet | Rose | 1 – 2 | Assez rapide | Épines |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | Églantier couleur de rouille | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec | Soleil | Oui | Caduc | Juin / Juillet | Rose | 2,5 – 3 | Rapide | Épines / Médicinal |
| <i>Rosa stylosa</i> | Rosier à styles soudés | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Frais | Soleil | Oui | Caduc | Mai / Juillet | Blanc rose | 2 – 3 | Assez rapide | Épines |
| <i>Rosa tomentosa</i> | Églantier tomenteux | Arbuste | Buissonnant | Basique | Sec / Frais | Mi-ombre | Oui | Caduc | Juin / Juillet | Rose clair | 1 – 2 | Assez rapide | Épines |

| Espèce (nom latin) | Espèce (nom français) | Physionomie | Port | Nature du sol (pH) | Humidité du sol | Ensoleillement | Taille en haie | Caduc/Persistant | Période de floraison | Couleur de floraison | Hauteur âge adulte (en m) | Croissance | Épines / Toxicité / Médicinal |
|--------------------------|----------------------------|-------------|-------------|--------------------|-----------------|-------------------|----------------|------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|-----------------|-------------------------------|
| <i>Salix alba</i> | Saule blanc | Arbuste | Étalé | Basique / Neutre | Humide | Mi-ombre / Ombre | Oui | Caduc | Avril / Mai | Blanc | 10 – 15 | Rapide | Médicinal |
| <i>Salix atrocinerea</i> | Saule à feuilles d'olivier | Arbuste | Étalé | Neutre | Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mars / Avril | Vert | 4 – 6 | Assez rapide | |
| <i>Salix aurita</i> | Saule à oreillettes | Arbuste | Buissonnant | Basique / Acide | Frais / Humide | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mars / Mai | Vert brun | 1 – 3 | Lente | |
| <i>Salix caprea</i> | Saule marsault | Arbre | Pleureur | Basique / Acide | Frais / Humide | Mi-ombre | Oui | Caduc | Mars / Avril | Verdâtre | 2 – 5 | Rapide | |
| <i>Salix cinerea</i> | Saule cendré | Arbuste | Buissonnant | Basique / Acide | Humide | Mi-ombre | Oui | Caduc | Mars / Avril | Verdâtre | 3,5 – 5 | Assez rapide | |
| <i>Salix fragilis</i> | Saule fragile | Arbre | Étalé | Basique / Neutre | Frais / Humide | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Avril / Mai | Verdâtre | 5 – 15 | Assez rapide | |
| <i>Salix purpurea</i> | Saule pourpre | Arbuste | Étalé bas | Basique / Acide | Frais / Humide | Soleil / Mi-ombre | - | Caduc | Mars / Avril | Blanc vert | 3 – 4 | Rapide | |
| <i>Salix triandra</i> | Saule à trois étamines | Arbuste | Buissonnant | Basique / Acide | Frais / Humide | Soleil / Mi-ombre | - | Caduc | Avril / Mai | Verdâtre | 5 – 7 | Rapide au début | |
| <i>Salix viminalis</i> | Saule des vanniers | Arbuste | Buissonnant | Neutre | Humide | Mi-ombre | - | Caduc | Avril / Mai | Verdâtre | 6 – 10 | Rapide | |
| <i>Sambucus nigra</i> | Sureau noir | Arbuste | Ouvert | Basique / Neutre | Frais / Humide | Mi-ombre | Oui | Caduc | Juin / Juillet | Blanc | 2 – 8 | Rapide | Comestible / médicinal |
| <i>Sorbus aria</i> | Alisier blanc | Arbre | Ovale | Basique / Acide | Sec | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mai | Blanc | 10 – 15 | Assez rapide | |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Sorbier des oiseleurs | Arbre | Étalé | Neutre / Acide | Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mai / Juin | Blanc | 10 – 12 | Moyenne | |
| <i>Sorbus torminalis</i> | Alisier torminal | Arbre | Ovale | Basique / Acide | Sec | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mai / Juin | Blanc | 10 – 15 | Assez lente | |

| Espèce (nom latin) | Espèce (nom français) | Physionomie | Port | Nature du sol (pH) | Humidité du sol | Ensoleillement | Taille en haie | Caduc/ Persistant | Période de floraison | Couleur de floraison | Hauteur âge adulte (en m) | Croissance | Épines / Toxicité / Médicinal |
|---------------------------|----------------------------|-------------|-------------|--------------------|-----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------------|----------------------|---------------------------|--------------|-------------------------------|
| <i>Tilia cordata</i> | Tilleul à petites feuilles | Arbre | Ovale | Neutre / Acide | Sec | Mi-ombre | Oui | Caduc | Juin | Jaune pâle | 15 – 20 | Moyenne | Comestible / médicinal |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Tilleul à grandes feuilles | Arbre | Arrondi | Basique / Acide | Frais / Humide | Soleil / Mi-ombre | Non | Caduc | Juin / Juillet | Jaune pâle | 10 – 40 | Assez rapide | Médicinal |
| <i>Ulex europaeus</i> | Ajonc d'Europe | Arbuste | Dressé | Neutre / Acide | Frais | Soleil | Oui | Persistant | Mars / Mai | Jaune | 1 – 2,5 | Rapide | Épines |
| <i>Ulmus glabra</i> | Orme blanc | Arbre | Étalé | Basique / Acide | Frais | Soleil / Mi-ombre | - | Caduc | Avril / Mai | Rouge | 15 – 25 | Lente | |
| <i>Ulmus laevis</i> | Orme lisse | Arbre | Ovale | Basique / Neutre | Frais | Soleil / Mi-ombre | - | Caduc | Avril / Mai | Rose | 15 – 20 | Assez rapide | |
| <i>Ulmus minor</i> | Petit orme | Arbre | Ovale | Basique / Neutre | Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mars / Avril | jaune verdâtre | 10 – 30 | Rapide | Médicinal |
| <i>Viburnum lantana</i> | Viorne lantane | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mai / Juin | Blanc | 3 – 4 | Moyenne | Toxique |
| <i>Viburnum opulus</i> | Viorne obier | Arbuste | Buissonnant | Basique / Neutre | Sec / Frais | Soleil / Mi-ombre | Oui | Caduc | Mai / Juin | Blanc | 2 – 5 | Moyenne | Toxique |

LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES EN MILIEU HUMIDE

| Nom scientifique | Nom vernaculaire | Type de milieu humide | Particularités |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------|---|
| <i>Barbarea vulgaris</i> | Barbarée commune | Mégaphorbiaies | eutrophiles |
| <i>Calystegia sepium</i> | Liseron des haies | | eutrophiles |
| <i>Carduus crispus</i> | Chardon crépu | | eutrophiles |
| <i>Cirsium oleraceum</i> | Cirse maraîcher | | mésotrophiles |
| <i>Cirsium palustre</i> | Cirse des marais | | mésotrophiles |
| <i>Dipsacus fullonum</i> | Cabaret des oiseaux | | eutrophiles |
| <i>Epilobium hirsutum</i> | Epilobe hérissé | | eutrophiles |
| <i>Epilobium tetragonum</i> | Epilobe à tige carrée | | eutrophiles |
| <i>Eupatorium cannabinum</i> | Eupatoire chanvrine | | eutrophiles |
| <i>Filipendula ulmaria</i> | Reine-des-prés | | |
| <i>Humulus lupulus</i> | Houblon | | eutrophiles |
| <i>Hypericum tetrapterum</i> | Millepertuis à quatre ailes | | eutrophiles |
| <i>Lythrum salicaria</i> | Salicaire commune | | mésotrophiles |
| <i>Myosoton aquaticum</i> | Céraiste aquatique | | eutrophiles |
| <i>Scrophularia auriculata</i> | Scrophulaire aquatique | | eutrophiles |
| <i>Stachys palustris</i> | Epiaire des marais | | mésotrophiles |
| <i>Symphytum officinale</i> | Consoude officinale | | |
| <i>Thalictrum flavum</i> | Pigamon jaune | | mésotrophiles |
| <i>Valeriana officinalis</i> | Valériane officinale | | |
| <i>Galium uliginosum</i> | Gaillet des fanges | | Tourbières |
| <i>Lotus pedunculatus</i> | Lotier des fanges | | |
| <i>Ranunculus flammula</i> | Renoncule petite-douve | | |
| <i>Succisa pratensis</i> | Succise des prés | | |
| <i>Cardamine pratensis</i> | Cardamine des prés | Prairies | médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles |
| <i>Epilobium parviflorum</i> | Epilobe à petites fleurs | | médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles |
| <i>Galium palustre</i> | Gaillet des marais | | européennes, hygrophiles longuement inondables |
| <i>Lysimachia nummularia</i> | Lysimaque nummulaire | | européennes, hygrophiles longuement inondables |
| <i>Mentha aquatica</i> | Menthe aquatique | | européennes, hygrophiles longuement inondables |
| <i>Mentha arvensis</i> | Menthe des champs | | européennes, hygrophiles |

| Nom scientifique | Nom vernaculaire | Type de milieu humide | Particularités |
|------------------------------|--------------------------|-----------------------|---|
| | | | longuement inondables |
| <i>Mentha suaveolens</i> | Menthe à feuilles rondes | Prairies | médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles |
| <i>Polygonum amphibium</i> | Renouée amphibie | | européennes, hygrophiles longuement inondables |
| <i>Potentilla anserina</i> | Potentille des oies | | européennes, hygrophiles |
| <i>Potentilla reptans</i> | Potentille rampante | | européennes, hygrophiles |
| <i>Pulicaria dysenterica</i> | Pulicaire dysentérique | | médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles |
| <i>Ranunculus repens</i> | Renoncule rampante | | européennes, hygrophiles |
| <i>Rumex conglomeratus</i> | Patience agglomérée | | européennes, hygrophiles |
| <i>Rumex crispus</i> | Patience crépue | | européennes, hygrophiles |
| <i>Silene flos-cuculi</i> | Silène fleur-de-coucou | | médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles |
| <i>Trifolium fragiferum</i> | Trèfle fraise | | européennes, hygrophiles longuement inondables |

ANNEXE 4 : LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES A PROSCRIRE

| | | | |
|---|--------------------------------|---|----------------------------|
| Nom scientifique | Nom vernaculaire | Carpobrotus edulis (L.) R. Br. | Figue marine |
| Acacia dealbata Wild | Mimosa d'hiver | Cenchrus incertus M.A. Curtis | Cenchrus |
| Acacia saligna (Labill.) Wendl. Fil. | Mimosa à feuille de Saule | Chenopodium ambrosioides L. | Chénopode fausse ambroisie |
| Acer negundo L. | Erable négundo | Conyza bonariensis (L.) Cronq. | Vergerette de Buenos Aires |
| Ailanthus altissima (Miller) Swingle | Ailante glanduleux | Conyza canadensis (L.) Cronq. | Vergerette du Canada |
| Ambrosia artemisifolia L. | Ambroisie à feuilles d'armoise | Conyza sumatrensis (Retz) E. Walker | Vergerette de Sumatra |
| Aristolochia sempervirens L. | Aristolophe élevée | Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner | Herbe de la pampa |
| Artemisia verlotiorum Lamotte | Armoisie de Chine | Cotula coronopifolia L. | Corne de cerf |
| Aster novi-belgii gr. | Aster de la Nouvelle-Belgique | Crassula helmsii (Kirk) Cockayne | Crassule |
| Aster squamatus (Sprengel) Hieron. | Aster écaillé | Cyperus eragrostis Lam. | Souchet vigoureux |
| Azolla filicuiculoides Lam. | Azolla fausse-fougère | Cytisus multiflorus (L'Hér.) Sweet | Cytise blanc |
| Baccharis halimifolia L. | Séneçon en arbre | Cytisus striatus (Hill) Rothm. | Genêt strié |
| Berteroa incana (L.) DC. | Alysson blanc | Egeria densa Planchon | Egeria |
| Bidens connata Willd. | Bident soudé | Elodea canadensis Michaux | Elodée du Canada |
| Bidens frondosa L. | Bident feuillé | Elodea nuttallii (Planchon) St. John | Elodée de Nuttall |
| Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter | Barbon Andropogon | Epilobium ciliatum Rafin. | Epilobe cilié |
| Bromus catharticus Vahl | Brome purgatif | Helianthus tuberosus L. | Patate de Virginie |
| Buddleja davidii Franchet | Arbre à papillon | | |
| Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus | Griffe de sorcière | | |

| | | | | | |
|---|---|---------------------------------|--|-------------------------------|----|
| Helianthus laetiflorus Pers. | x | Hélianthe vivace | Reynoutria japonica Houtt. | Renouée Japon | du |
| Heracleum mantegazzianum gr. | | Berce Caucase | Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai | Renouée Sakhaline | de |
| Hydrocotyle ranunculoides L.f. | | Hydrocotyle fausse renoncule | Reynoutria bohemica J. | Renouée Bohême | de |
| Impatiens balfouri Hooker fil. | | Balsamine Balfour | Rhododendron ponticum L. | Rhododendron des parcs | |
| Impatiens capensis Meerb | | Balsamine Cap | Robinia pseudo- acacia L. | Robinier faux- acacia | |
| Impatiens glandulifera Royle | | Balsamine l'Himalaya | Rumex cristatus DC. | Patience à crêtes | |
| Impatiens parviflora DC. | | Balsamine petite fleurs | Rumex cuneifolius Campd. | Oseille à feuilles en coin | |
| Lagarosiphon major (Ridley) Moss | | Grand lagarosiphon | Senecio inaequidens DC. | Séneçon sud- africain | |
| Lemna minuta H.B.K. | | Lentille d'eau miniscule | Solidago Canadensis L. | Solidage Canada | du |
| Lemna turionifera Landolt | | Lenticule à turion | Solidago gigantea Aiton | Solidage géant | |
| Lindernia dubia (L.) Pennell | | Lindernie fausse- gratiolle | Spartina anglica C.E Hubbard | Spartine anglaise | |
| Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet | | Jussie à grandes fleurs | Sporobolus indicus (L.) R. Br. | Sporobole fertile | |
| Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven | | Jussie rampante | Symphytum asperum gr. | Consoude hérissée | |
| Myriophyllum aquaticum (Velloso) Verdcourt | | Myriophylle aquatique | Xanthium strumarium gr. | Lampourde glouteron | |
| Oenothera biennis gr. | | Onagre bisannuelle | | | |
| Oxalis pes- caprae | | Oxalis pied-de- chèvre | | | |
| Paspalum dilatatum Poiret | | Paspale dilaté | | | |
| Paspalum distichum L. | | Paspale à deux épis | | | |
| Pittosporum tobira (Thunb.) Aiton fil. | | Arbre des Hottentots | | | |
| Prunus laurocerasus L. | | Laurier-cerise | | | |

