

MONTEREAU SUR LE JARD

SEINE ET MARNE



PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – REGLEMENT
5.1. REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres aux zones Ua	4
Chapitre II - Dispositions propres aux zones Ue	14
Chapitre III - Dispositions propres aux zones Uf	18
Chapitre IV - Dispositions propres aux zones Ux	26
Chapitre V - Dispositions propres aux zones UR	34
Chapitre VI - Dispositions propres aux zones UY	37

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions propres à la zone AU	39
Chapitre II - Dispositions propres à la zone AUx	48
Chapitre III - Dispositions propres à la zone 2AUz	56

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A	59
---	----

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone N	69
---	----

ANNEXES

Guide pour la gestion des déchets ménagers et assimilés	75
Rappel du code de l'urbanisme	92
Rappel du code de la construction et de l'habitation	99
Rappel du code civil	100
Liste des espèces invasives	101

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ua

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

La zone Ua recouvre le tissu villageois de Montereau et d'Aubigny, elle englobe les parties bâties à dominante d'habitat dans lesquelles se trouvent également les principaux équipements publics et des activités artisanales et agricoles.

Cette mixité de fonction doit être pérennisée et développée.

Les constructions existantes doivent pouvoir être agrandies pour être adaptées à l'évolution des familles et des modes de vie ou accompagnées de nouvelles constructions pour répondre en particulier aux demandes en matière de nouveaux logements.

Dans les parties les plus anciennes des villages, le mode d'implantation des constructions sur les limites parcellaires qui participe à l'identité villageoise doit être conservé et autorisé dans les parties plus récentes notamment pour les extensions et la construction d'annexes.

Au sein de la zone UA, un secteur est couvert par la trame « terrains cultivés à protéger » au titre du 9° de l'article L 123-1.5 du code de l'urbanisme.¹

Il s'agit de protéger des terrains non bâtis utilisés actuellement en jardins potagers situés en limite du bâti et de l'espace agricole.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article Ua2..
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

¹ Article L123-1-5

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

-
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition :

A condition :

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,

- Les constructions destinées au commerce.
 - Les constructions destinées aux bureaux.
 - Les constructions destinées à l'artisanat.
 - Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.
 - L'aménagement sans changement de destination dans les volumes existants des constructions affectées à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
 - Les affouillements et exhaussement de sol liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.
- En application de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, les programmes de logements comportant au moins 5 logements sont autorisés à condition qu'au moins 20% du nombre de logements soit affecté à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.
Le résultat du calcul du nombre de logements locatifs sociaux doit être arrondi à l'unité supérieure.

ARTICLE Ua 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. (Voir en annexe le guide pour la gestion des déchets ménagers et assimilés)

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif est obligatoire à l'intérieur de la parcelle privative. Chaque branchement devra être équipé d'une boîte de branchement située sur le domaine public, en limite de propriété privée.

La boîte de branchement est individuelle et devra être de type tabouret à occultation, et de dimensions suffisantes pour permettre un curage. Le raccordement sur la canalisation publique se fera de manière à avoir un angle permettant la convergence des eaux pour ne pas troubler le régime d'écoulement.

En vue d'éviter le reflux des eaux des collecteurs d'assainissement dans les caves, sous-sol et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les collecteurs d'assainissement et notamment leur joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque les appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve en dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux provenant des collecteurs d'assainissement en cas de mise en charge de ceux-ci.

Eaux usées

Les eaux domestiques, ainsi que celles autres que domestiques, ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant de satisfaire la réglementation en vigueur.

Sont interdits, sauf dérogation, des rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

En zone d'assainissement collectif, le branchement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées domestiques.

Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au collecteur public d'assainissement sont à la charge exclusive des propriétaires.

L'article L 1331-1 du code de la santé publique définit que « le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

L'éventuelle admission dans le réseau public d'assainissement, d'eaux usées autres que domestiques, est subordonnée, d'une part à la demande du propriétaire, ou exploitant, de la construction ou installation, et d'autre part, à autorisation préalable du Maire ou du Président de l'établissement public compétent, dans les conditions prévues à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Les eaux usées autres que domestiques, des constructions et installations soumises à déclaration ou autorisation au titre des articles L 214-1 à L 214-4, et L 512-8 du code de l'environnement (Installations classées et installations relevant de la police de l'eau), sont réglementées par des arrêtés préfectoraux individuels.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales font l'objet des dispositions des articles 640, 641 et 681 du code civil.

L'article 640 du code civil édicte : « les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait

contribué. Le propriétaire intérieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur ».

L'article 641 du code civil édicte : « Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds. Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. »

L'article 681 du code civil édicte : « Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin. »

L'excédent d'eaux de ruissellement non infiltrable ou valorisable peut être soumis à des limitations de débit de rejet, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

3 – Energie – Communication

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

4 – Déchets ménagers

(Voir en annexe le guide pour la gestion des déchets ménagers et assimilés)

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Les nouvelles constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Par exception, les nouvelles constructions principales peuvent être implantées en retrait de l'alignement dans l'un des cas suivants :

- un mur de clôture protégé au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme est implanté à l'alignement,
- une construction déjà existante sur l'unité foncière est implantée à l'alignement.

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles principales doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives aboutissant aux voies de desserte.

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

Les règles de retrait ne sont pas appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- 4 mètres si la façade comporte des baies.

- 2.50 mètres, si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (briques de verre, châssis translucide...), toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

Cas d'exception :

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

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Les toitures

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Les toitures des constructions principales :

Les toitures terrasse sont autorisées à condition que leur surface n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction, les toitures terrasse doivent être végétalisées.

Les toitures à pente sont composées d'éléments à un ou plusieurs versants dont la pente est comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

La ligne principale de faîtage est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

Les toitures à pentes sont recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate petit moule de ton vieilli.

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

Les toitures des constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres :

Le ou les versants pourront avoir une pente inférieure à 35°.

Elles devront être composées de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Ouvertures en toiture

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à deux ou trois versants ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

Les châssis de toit peuvent être implantés sur les façades principales sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- le nombre de châssis de toit est limité à deux.
- ils devront être placés symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez de chaussée.
- ils devront être incorporés par une pose de type encastrée, sans saillie.
- en cas de pose de volet roulant occultant le châssis de toit, le bloc ne devra pas être visible depuis l'extérieur.
- les châssis de toit devront avoir une proportion verticale et leur dimension ne sera pas supérieure à 0.80 m X1.00 m.

Les châssis de toit peuvent être implantés sur les façades secondaires sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- leur nombre est limité à un châssis de toit par élément de trois mètres linéaire de long pan.
- ils devront être incorporés par une pose de type encastrée, sans saillie.
- ils devront être placés sur une seule ligne horizontale.
- en cas de pose de volet roulant occultant le châssis de toit, le bloc ne devra pas être visible depuis l'extérieur.
- les châssis de toit devront avoir une proportion verticale et leur dimension ne sera pas supérieure à 0.80 m X1.00 m.

Verrières

Surface vitrée de grande dimension située en toiture et/ou en façade, la verrière devra présenter des travées régulières, verticales.

Les règles ci-dessus du paragraphe « **Les toitures** » ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine² utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures

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

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

Les couleurs « blanc pur et blanc cassé » sont interdites.

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

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

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

Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie).

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes de récupération des eaux pluviales... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Les clôtures

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

La hauteur totale de la clôture tant en bordure des voies qu'entre les propriétés n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

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

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

² L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, ici les termes « architecture contemporaine » sont employés, en particulier, en opposition au « pastiche » qui imite une architecture d'une époque passée.

Les éléments de paysage :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et repérés au document graphique N°4 (Bâti de caractère), toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique, à la conservation des décors et modénatures, à la conservation du volume bâti d'origine ou à sa reconstitution.

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4 (murs de clôture structurants), en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles, en cas de changement de destination d'une construction existante, en cas d'extension ou d'agrandissement d'une construction existante.

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

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

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Conformément à l'article R111-14-2 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Conformément à l'article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

Les vélos

Conformément à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Conformément à l'article R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté ministériel du 20/02/2012.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie 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.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Des emplacements de stationnement sécurisés pour les vélos doivent être prévus pour les constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif, l'artisanat, le commerce, le bureau et l'hébergement hôtelier.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

Les éléments de paysage

Dans les cours de ferme répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme au document graphique N°4 (cour de ferme), des places de stationnement peuvent être aménagées sur 50% de la superficie de la cour au maximum.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitat

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre à la règle qui exige le plus grand nombre de places de stationnement :

- Soit, pour les studios et les deux pièces, il sera créé au moins une place de stationnement par logement. Pour les logements de trois pièces et plus, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.
- Soit, il sera créé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Il est recommandé de créer des places de stationnement directement accessibles depuis la voie publique (sans portail).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat, de commerce ou de bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée.

Constructions nouvelles à destination de commerce

A partir de 100 m² de surface de plancher, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions nouvelles à destination d'activité artisanale

A partir de 50 m² de surface de plancher, une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

A partir de 50 m² de surface de plancher, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés, il est exigé un arbre de haute tige par 100 m² de ces espaces.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés, plantés ou les mares ou simplement non bâtis comme les cours de ferme répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme au document graphique N°4 (secteur d'éléments de paysage, arbres remarquables et cours de ferme), toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs et des sols sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère et environnementale de ces espaces.

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ua 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE Ua 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En application de l'article L123-1-5 14° 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ue

La zone Ue englobe uniquement des équipements publics, à savoir la plaine de jeux et la station d'épuration. Il s'agit de permettre leur pérennisation. Dans cette zone ne sont autorisés que cette vocation.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
 - Les constructions destinées à l'industrie.
 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
 - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
 - Les constructions destinées au commerce.
 - Les constructions destinées aux bureaux.
 - Les constructions destinées à l'artisanat.
 - Les constructions à destination d'habitat à l'exception de celles autorisées à l'article Ue 2.
-
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
 - L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
 - L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
 - Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.
 - Les dépôts de matériaux ou de déchets.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions destinées à l'habitat, à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ue 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. (Voir en annexe le guide pour la gestion des déchets ménagers et assimilés)

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif est obligatoire à l'intérieur de la parcelle privative. Chaque branchement devra être équipé d'une boîte de branchement située sur le domaine public, en limite de propriété privée.

La boîte de branchement est individuelle et devra être de type tabouret à occultation, et de dimensions suffisantes pour permettre un curage. Le raccordement sur la canalisation publique se fera de manière à avoir un angle permettant la convergence des eaux pour ne pas troubler le régime d'écoulement.

En vue d'éviter le reflux des eaux des collecteurs d'assainissement dans les caves, sous-sol et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les collecteurs d'assainissement et notamment leur joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque les appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve en dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux provenant des collecteurs d'assainissement en cas de mise en charge de ceux-ci.

Eaux usées

Les eaux domestiques, ainsi que celles autres que domestiques, ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant de satisfaire la réglementation en vigueur.

Sont interdits, sauf dérogation, des rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

En zone d'assainissement collectif, le branchement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées domestiques.

Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au collecteur public d'assainissement sont à la charge exclusive des propriétaires.

L'article L 1331-1 du code de la santé publique définit que « le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

L'éventuelle admission dans le réseau public d'assainissement, d'eaux usées autres que domestiques, est subordonnée, d'une part à la demande du propriétaire, ou exploitant, de la construction ou installation, et d'autre part, à autorisation préalable du Maire ou du Président de l'établissement public compétent, dans les conditions prévues à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Les eaux usées autres que domestiques, des constructions et installations soumises à déclaration ou autorisation au titre des articles L 214-1 à L 214-4, et L 512-8 du code de l'environnement (Installations classées et installations relevant de la police de l'eau), sont réglementées par des arrêtés préfectoraux individuels.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales font l'objet des dispositions des articles 640, 641 et 681 du code civil.

L'article 640 du code civil édicte : « les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur ».

L'article 641 du code civil édicte : « Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds. Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. »

L'article 681 du code civil édicte : « Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin. »

L'excédent d'eaux de ruissellement non infiltrable ou valorisable peut être soumis à des limitations de débit de rejet, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

3 - Déchets ménagers

(Voir en annexe le guide pour la gestion des déchets ménagers et assimilés)

ARTICLE Ue 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

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

Des emplacements de stationnement sécurisés pour les vélos doivent être prévus pour les constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif,

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Uf

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

La zone Uf recouvre un secteur situé à l'est du village d'Aubigny occupé par des constructions qui abritent des activités artisanales, des bureaux et des activités agricoles. Il s'agit de pérenniser ce petit pôle d'activités intégré au village.

ARTICLE Uf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions à destination d'habitat à l'exception de celles autorisées à l'article Uf 2.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

ARTICLE Uf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition :

A condition :

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,
 - Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
 - Les constructions destinées aux bureaux.
 - Les constructions destinées à l'artisanat.
 - Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

A condition :

- qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités économiques ou agricoles,
- qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités économiques ou agricoles
 - Les constructions destinées à l'habitat.

-
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
 - Les affouillements et exhaussement de sol liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

ARTICLE Uf 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. (Voir en annexe le guide pour la gestion des déchets ménagers et assimilés)

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Depuis les RD 471 et RD57, aucun nouvel accès est autorisé.

ARTICLE Uf 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif est obligatoire à l'intérieur de la parcelle privative. Chaque branchement devra être équipé d'une boîte de branchement située sur le domaine public, en limite de propriété privée.

La boîte de branchement est individuelle et devra être de type tabouret à occultation, et de dimensions suffisantes pour permettre un curage. Le raccordement sur la canalisation publique se fera de manière à avoir un angle permettant la convergence des eaux pour ne pas troubler le régime d'écoulement.

En vue d'éviter le reflux des eaux des collecteurs d'assainissement dans les caves, sous-sol et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les collecteurs d'assainissement et notamment leur joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque les appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve en dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux provenant des collecteurs d'assainissement en cas de mise en charge de ceux-ci.

Eaux usées

Les eaux domestiques, ainsi que celles autres que domestiques, ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant de satisfaire la réglementation en vigueur.

Sont interdits, sauf dérogation, des rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

En zone d'assainissement collectif, le branchement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées domestiques.

Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au collecteur public d'assainissement sont à la charge exclusive des propriétaires.

L'article L 1331-1 du code de la santé publique définit que « le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

L'éventuelle admission dans le réseau public d'assainissement, d'eaux usées autres que domestiques, est subordonnée, d'une part à la demande du propriétaire, ou exploitant, de la construction ou installation, et d'autre part, à autorisation préalable du Maire ou du Président de l'établissement public compétent, dans les conditions prévues à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Les eaux usées autres que domestiques, des constructions et installations soumises à déclaration ou autorisation au titre des articles L 214-1 à L 214-4, et L 512-8 du code de l'environnement (Installations classées et installations relevant de la police de l'eau), sont règlementées par des arrêtés préfectoraux individuels.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales font l'objet des dispositions des articles 640, 641 et 681 du code civil.

L'article 640 du code civil édicte : « les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur ».

L'article 641 du code civil édicte : « Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds. Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. »

L'article 681 du code civil édicte : « Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin. »

L'excédent d'eaux de ruissellement non infiltrable ou valorisable peut être soumis à des limitations de débit de rejet, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

3 – Energie – Communication

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

4 – Déchets ménagers

(Voir en annexe le guide pour la gestion des déchets ménagers et assimilés)

ARTICLE Uf 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Uf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions existantes implantées à l'alignement doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.

Les constructions nouvelles, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre. Excepté le long des RD57 et RD 471 où les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum.

ARTICLE Uf 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Les règles de retrait ne sont pas appliquées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- 4 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres, si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (briques de verre, châssis translucide...), toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

Cas d'exception :

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

ARTICLE Uf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Uf 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Uf 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres.

ARTICLE Uf 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Les toitures

La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures

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

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

Les couleurs « blanc pur et blanc cassé » sont interdites.

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

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

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

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes de récupération des eaux pluviales... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Les clôtures

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

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

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

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

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

Les éléments de paysage :

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4 (murs de clôture structurants), en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

ARTICLE Uf 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles, en cas de changement de destination d'une construction existante, en cas d'extension ou d'agrandissement d'une construction existante.

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

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

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Conformément à l'article R111-14-2 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Conformément à l'article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

Les vélos

Conformément à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Conformément à l'article R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté ministériel du 20/02/2012.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie 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.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Des emplacements de stationnement sécurisés pour les vélos doivent être prévus pour les constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif, l'artisanat, le bureau.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'artisanat

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination de bureaux

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

ARTICLE Uf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés, il est exigé un arbre de haute tige par 100 m² de ces espaces.

ARTICLE Uf 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Uf 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE Uf 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En application de l'article L123-1-5 14° 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ux

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

La zone UX regroupe les quartiers à usage d'activités.

Elle est divisée en 3 secteurs :

Le secteur UX1 correspondant au parc d'activités économiques du Marchais Renard situé en continuité du village d'Aubigny.

Le secteur UX2 correspondant aux activités industrielles liées aux activités aéronautiques situées à l'intérieur de l'emprise de l'aérodrome ou en dehors de celui-ci et occupée par la SNECMA.

Le secteur UX 3 correspondant au hameau de Courceaux.

Le règlement a pour objectif de conforter la vocation d'activités.

L'orientation d'aménagement et de programmation N°3.4 « Les Courceaux » complète le règlement de la zone UX3.

ARTICLE Ux.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions à destination d'habitat à l'exception de celles autorisées à l'article Ux 2.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'exception de ceux qui sont autorisées à l'article Ux 2.

Le long des canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz :

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 100 et PMS 67,7 bar	5 m	25 m	25 m
DN 150 et PMS 67,7 bar	5 m	45 m	45 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

ARTICLE Ux.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition :

Dans les secteurs UX1, UX2 et UX3 :

A condition :

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,
 - Les constructions destinées aux bureaux.
 - Les constructions destinées à l'artisanat.
 - Les constructions destinées à l'industrie.
 - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

A condition :

- qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises,
- qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités,
 - Les constructions destinées à l'habitat.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussement de sol liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

Dans les secteurs UX2 et UX3 :

- L'extension des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation dans la limite non renouvelable de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

Dans le secteur UX3 :

- Les dépôts de matériaux ou de déchets s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE Ux 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. (Voir en annexe le guide pour la gestion des déchets ménagers et assimilés)

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif est obligatoire à l'intérieur de la parcelle privative. Chaque branchement devra être équipé d'une boîte de branchement située sur le domaine public, en limite de propriété privée.

La boîte de branchement est individuelle et devra être de type tabouret à occultation, et de dimensions suffisantes pour permettre un curage. Le raccordement sur la canalisation publique se fera de manière à avoir un angle permettant la convergence des eaux pour ne pas troubler le régime d'écoulement.

En vue d'éviter le reflux des eaux des collecteurs d'assainissement dans les caves, sous-sol et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les collecteurs d'assainissement et notamment leur joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque les appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve en dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux provenant des collecteurs d'assainissement en cas de mise en charge de ceux-ci.

Eaux usées

Les eaux domestiques, ainsi que celles autres que domestiques, ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant de satisfaire la réglementation en vigueur.

Sont interdits, sauf dérogation, des rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

En zone d'assainissement collectif, le branchement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées domestiques.

Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au collecteur public d'assainissement sont à la charge exclusive des propriétaires.

L'article L 1331-1 du code de la santé publique définit que « le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

L'éventuelle admission dans le réseau public d'assainissement, d'eaux usées autres que domestiques, est subordonnée, d'une part à la demande du propriétaire, ou exploitant, de la construction ou installation, et d'autre part, à autorisation préalable du Maire ou du Président de l'établissement public compétent, dans les conditions prévues à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Les eaux usées autres que domestiques, des constructions et installations soumises à déclaration ou autorisation au titre des articles L 214-1 à L 214-4, et L 512-8 du code de l'environnement (Installations classées et installations relevant de la police de l'eau), sont réglementées par des arrêtés préfectoraux individuels.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales font l'objet des dispositions des articles 640, 641 et 681 du code civil.

L'article 640 du code civil édicte : « les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur ».

L'article 641 du code civil édicte : « Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds. Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. »

L'article 681 du code civil édicte : « Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin. »

L'excédent d'eaux de ruissellement non infiltrable ou valorisable peut être soumis à des limitations de débit de rejet, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

3 – Energie – Communication

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

4 – Déchets ménagers

(Voir en annexe le guide pour la gestion des déchets ménagers et assimilés)

ARTICLE Ux 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit à sur les limites séparatives, soit en retrait.

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

- 4 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres, si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (briques de verre, châssis translucide...), toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture. Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension mentionnés dans la liste des servitudes

ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Dans le secteur UX1 :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres.

Dans le secteur UX2 :

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UX3 :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 17 mètres.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Les toitures

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures

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

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
Les couleurs « blanc pur et blanc cassé » sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes de récupération des eaux pluviales... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Les clôtures

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

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.
La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

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

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
Les règles suivantes s'appliquent pour les constructions nouvelles, en cas de changement de destination d'une construction existante, en cas d'extension ou d'agrandissement d'une construction existante.

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

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

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Conformément à l'article R111-14-2 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Conformément à l'article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

Les vélos

Conformément à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Conformément à l'article R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté ministériel du 20/02/2012.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie 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.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Des emplacements de stationnement sécurisés pour les vélos doivent être prévus pour les constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif, l'artisanat, le bureau, industrie, entrepôt.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitat

Il sera créé au moins une place de stationnement par logement.

Construction à destination d'artisanat

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination d'industrie

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination d'entrepôt

Une surface au moins égale à 15 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination de bureaux

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés, il est exigé un arbre de haute tige par 100 m² de ces espaces.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés, plantés ou les mares ou simplement non bâtis comme les cours répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme au document graphique N°4 (secteur d'élément de paysage et arbres remarquables), toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs et des sols sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère et environnementale de ces espaces.

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ux 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE Ux 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En application de l'article L123-1-5 14° 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

Il s'agit de l'emprise de l'autoroute A5 et de ses annexes techniques ou aires de services. Cette vocation doit être maintenue.

ARTICLE UR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations non visées à l'article UR2.

ARTICLE UR 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité autoroutière.
- Les ouvrages de passage pour la faune.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussement de sol liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

ARTICLE UR 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. (Voir en annexe le guide pour la gestion des déchets ménagers et assimilés)

Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

ARTICLE UR 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif est obligatoire à l'intérieur de la parcelle privative. Chaque branchement devra être équipé d'une boîte de branchement située sur le domaine public, en limite de propriété privée.

La boîte de branchement est individuelle et devra être de type tabouret à occultation, et de dimensions suffisantes pour permettre un curage. Le raccordement sur la canalisation publique se fera de manière à avoir un angle permettant la convergence des eaux pour ne pas troubler le régime d'écoulement.

En vue d'éviter le reflux des eaux des collecteurs d'assainissement dans les caves, sous-sol et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les collecteurs d'assainissement et notamment leur joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque les appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve en dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux provenant des collecteurs d'assainissement en cas de mise en charge de ceux-ci.

Eaux usées

Les eaux domestiques, ainsi que celles autres que domestiques, ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant de satisfaire la réglementation en vigueur.

Sont interdits, sauf dérogation, des rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

En zone d'assainissement collectif, le branchement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées domestiques.

Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au collecteur public d'assainissement sont à la charge exclusive des propriétaires.

L'article L 1331-1 du code de la santé publique définit que « le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

L'éventuelle admission dans le réseau public d'assainissement, d'eaux usées autres que domestiques, est subordonnée, d'une part à la demande du propriétaire, ou exploitant, de la construction ou installation, et d'autre part, à autorisation préalable du Maire ou du Président de l'établissement public compétent, dans les conditions prévues à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Les eaux usées autres que domestiques, des constructions et installations soumises à déclaration ou autorisation au titre des articles L 214-1 à L 214-4, et L 512-8 du code de l'environnement (Installations classées et installations relevant de la police de l'eau), sont réglementées par des arrêtés préfectoraux individuels.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales font l'objet des dispositions des articles 640, 641 et 681 du code civil.

L'article 640 du code civil édicte : « les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur ».

L'article 641 du code civil édicte : « Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds. Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. »

L'article 681 du code civil édicte : « Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin. »

L'excédent d'eaux de ruissellement non infiltrable ou valorisable peut être soumis à des limitations de débit de rejet, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

3 – Energie – Communication

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

4 – Déchets ménagers

(Voir en annexe le guide pour la gestion des déchets ménagers et assimilés)

ARTICLES UR 5 à 12

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLES UR 13

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés, plantés ou les mares ou simplement non bâtis comme les cours répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme au document graphique N°4 (secteur d'élément de paysage et arbres remarquables), toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs et des sols sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère environnementale de ces espaces.

ARTICLES UR 14 à 16

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

Il s'agit de l'emprise de la ligne du train à grande vitesse (TGV).
Cette vocation doit être maintenue.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations non visées à l'article UY2.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la ligne TGV.
- Les ouvrages de passage pour la faune.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussement de sol liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

ARTICLES UY 3 à 16

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'un espace à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Sa vocation principale est l'habitat.

C'est une zone non équipée qui possède à sa périphérie immédiate des réseaux d'une capacité suffisante.

Elle est divisée en deux secteurs :
Le secteur 1AU à dominante d'habitat
Le secteur 2AU à dominante d'habitat

L'orientation d'aménagement et de programmation N°3.1 « Bout de la ville » complète le règlement de la zone AU.

Un échancier d'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AU et 2AU est établi dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone AU :

- Les constructions à destination agricole.
 - Les constructions à destination industrielle.
 - Les constructions à destination d'entrepôts.
 - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
 - L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
 - L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
 - L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
 - Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
 - Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.
 - Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les destinations suivantes sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone AU compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

-
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les constructions à destination d'habitation.

Et à condition :

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,

- Les constructions destinées aux bureaux.
 - Les constructions destinées au commerce.
 - Les constructions destinées à l'artisanat.
 - Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
 - Les affouillements et exhaussement de sol liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.
- En application de l'article L123-1-5 16° du code de l'urbanisme, sur l'ensemble de la zone AU 18 logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation doivent être réalisés dont au minimum 12 logements locatifs sociaux dans la zone 1AU.

ARTICLE AU 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. (Voir en annexe le guide pour la gestion des déchets ménagers et assimilés)

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif est obligatoire à l'intérieur de la parcelle privative. Chaque branchement devra être équipé d'une boîte de branchement située sur le domaine public, en limite de propriété privée.

La boîte de branchement est individuelle et devra être de type tabouret à occultation, et de dimensions suffisantes pour permettre un curage. Le raccordement sur la canalisation publique se fera de manière à avoir un angle permettant la convergence des eaux pour ne pas troubler le régime d'écoulement.

En vue d'éviter le reflux des eaux des collecteurs d'assainissement dans les caves, sous-sol et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie,

les canalisations d'immeubles en communication avec les collecteurs d'assainissement et notamment leur joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque les appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve en dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux provenant des collecteurs d'assainissement en cas de mise en charge de ceux-ci.

Eaux usées

Les eaux domestiques, ainsi que celles autres que domestiques, ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant de satisfaire la réglementation en vigueur.

Sont interdits, sauf dérogation, des rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

En zone d'assainissement collectif, le branchement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées domestiques.

Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au collecteur public d'assainissement sont à la charge exclusive des propriétaires.

L'article L 1331-1 du code de la santé publique définit que « le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

L'éventuelle admission dans le réseau public d'assainissement, d'eaux usées autres que domestiques, est subordonnée, d'une part à la demande du propriétaire, ou exploitant, de la construction ou installation, et d'autre part, à autorisation préalable du Maire ou du Président de l'établissement public compétent, dans les conditions prévues à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Les eaux usées autres que domestiques, des constructions et installations soumises à déclaration ou autorisation au titre des articles L 214-1 à L 214-4, et L 512-8 du code de l'environnement (Installations classées et installations relevant de la police de l'eau), sont réglementées par des arrêtés préfectoraux individuels.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales font l'objet des dispositions des articles 640, 641 et 681 du code civil.

L'article 640 du code civil édicte : « les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur ».

L'article 641 du code civil édicte : « Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds. Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. »

L'article 681 du code civil édicte : « Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin. »

L'excédent d'eaux de ruissellement non infiltrable ou valorisable peut être soumis à des limitations de débit de rejet, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

3 – Energie – Communication

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

4 – Déchets ménagers

(Voir en annexe le guide pour la gestion des déchets ménagers et assimilés)

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R.123-10-1 du CU).

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites nord et est de la zone AU avec un minimum de 5 mètres, excepté les constructions annexes qui ne sont pas affectées au stationnement.

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

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

- 4 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres, si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (briques de verre, châssis translucide...), toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

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

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R.123-10-1 du CU).

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

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres.

Toutefois, l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.1 « Bout de la ville » module cette hauteur maximale selon la localisation de la construction.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Les toitures

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Les toitures des constructions principales :

Les toitures terrasse sont autorisées à condition que leur surface n'excède pas 50% de l'emprise au sol de la construction, les toitures terrasse doivent être végétalisées.

Les toitures à pente sont composées d'éléments à un ou plusieurs versants dont la pente est comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate petit moule de ton vieilli, du zinc ou de l'ardoise.

Les toitures des constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3.50 mètres :

Le ou les versants pourront avoir une pente inférieure à 35°.

Elles devront être composées de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Ouvertures en toiture

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes à deux ou trois versants ou par des châssis de toit. La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.

Les châssis de toit peuvent être implantés sur les façades principales sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- le nombre de châssis de toit est limité à deux.
- ils devront être placés symétriquement et sur une seule ligne par rapport aux ouvertures du rez de chaussée.
- ils devront être incorporés par une pose de type encastrée, sans saillie.
- en cas de pose de volet roulant occultant le châssis de toit, le bloc ne devra pas être visible depuis l'extérieur.
- les châssis de toit devront avoir une proportion verticale et leur dimension ne sera pas supérieure à 0.80 m X1.00 m.

Les châssis de toit peuvent être implantés sur les façades secondaires sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- leur nombre est limité à un châssis de toit par élément de trois mètres linéaire de long pan.
- ils devront être incorporés par une pose de type encastrée, sans saillie.
- ils devront être placés sur une seule ligne horizontale.
- en cas de pose de volet roulant occultant le châssis de toit, le bloc ne devra pas être visible depuis l'extérieur.
- les châssis de toit devront avoir une proportion verticale et leur dimension ne sera pas supérieure à 0.80 m X1.00 m.

Verrières

Surface vitrée de grande dimension située en toiture et/ou en façade, la verrière devra présenter des travées régulières, verticales.

Les règles ci-dessus du paragraphe « **Les toitures** » ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine³ utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres. Cependant ces structures vitrées doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures

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

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

Les couleurs « blanc pur et blanc cassé » sont interdites.

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

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

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

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes de récupération des eaux pluviales... doit prendre

³ L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, ici les termes « architecture contemporaine » sont employés, en particulier, en opposition au « pastiche » qui imite une architecture d'une époque passée.

en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Les clôtures

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

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.
- soit d'éléments en bois verticaux et/ou horizontaux.
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

Toutefois, le long du chemin rural situé au nord de la zone AU, les clôtures doivent être constituées :

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

Quelque soit le type de clôture, les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

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

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

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

Les aires de stationnement doivent être implantées en retrait des limites nord et est de la zone AU avec un minimum de 5 mètres.

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Conformément à l'article R111-14-2 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Conformément à l'article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

Les vélos

Conformément à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Conformément à l'article R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté ministériel du 20/02/2012.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie 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.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Des emplacements de stationnement sécurisés pour les vélos doivent être prévus pour les constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif, l'artisanat, le commerce, le bureau et l'hébergement hôtelier.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitat

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre à la règle qui exige le plus grand nombre de places de stationnement :

- Soit, pour les studios et les deux pièces, il sera créé au moins une place de stationnement par logement. Pour les logements de trois pièces et plus, il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.
- Soit, il sera créé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Il est recommandé de créer des places de stationnement directement accessibles depuis la voie publique (sans portail).

Construction à destination d'artisanat

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces, de bureaux

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en application de l'article R.123-10-1 du CU).

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés, il est exigé un arbre de haute tige par 100 m² de ces espaces.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En application de l'article L123-1-5 14° du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles doivent respecter les critères de performances énergétiques prévus pour obtenir le label THPE (Très Haute Performance Environnementale).

Des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins, voire pour d'autres usages conformes à la réglementation sanitaire doivent être installés pour chaque maison dans le cas de maison individuelle ou pour chaque opération dans le cas de logements collectifs.

Les constructions doivent également être implantées pour optimiser les apports solaires.

ARTICLE AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En application de l'article L123-1-5 14° 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUx

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'un espace à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Sa vocation principale est l'activité économique (industrie, artisanat etc...). Cette zone est située en continuité de la zone Ux2 qui recouvre un ensemble d'installations industrielles qui s'étendent également sur la commune voisine. Ces installations et constructions abritent des entreprises dont l'activité est historiquement en lien avec l'aérodrome et plus généralement l'aéronautique. Les nouvelles activités qui viendront s'établir dans la zone AUx devront de préférence être en lien avec le caractère industriel et technologique du site.

C'est une zone non équipée qui possède ou qui possèdera à sa périphérie immédiate des réseaux d'une capacité suffisante.

La zone AUx est grevée d'une servitude d'utilité publique applicable au voisinage du centre radioélectrique de Melun-Aérodrome pour la protection des émissions réceptions radio électriques contre les obstacles (PT2).

L'appareil qui sert à guider doit être remplacé dans les années qui viennent pour cause d'obsolescence, le nouvel appareil pourra être implanté à un autre endroit de façon à ne plus affecter la zone AUx. L'emprise de la servitude est donc susceptible d'évoluer et ne plus concerner la zone AUx à court moyen/terme. La DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile) a été consultée et autorise le changement de cet appareil.

Les orientations d'aménagement et de programmation N°3.2 « Extension Pôle sud » et N°3.3 « Extension Pôle nord » complètent le règlement de la zone AUx.

ARTICLE AUx.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à l'exception de celles autorisées à l'article AUx2.
- Les constructions à destination d'habitat à l'exception de celles autorisées à l'article AUx 2.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

Le long des canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz :

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 100 et PMS 67,7 bar	5 m	25 m	25 m
DN 150 et PMS 67,7 bar	5 m	45 m	45 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

ARTICLE AUx.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les destinations suivantes sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à un projet d'aménagement de l'ensemble de la zone compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

Sont autorisés sous condition :

A condition :

- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où les constructions et installations s'implantent,

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans la limite de 30 000 m² de surface de plancher par unité foncière.
- Les installations classées pour l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient directement liées aux destinations autorisées dans la zone.

A condition :

- qu'elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises,

- qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités,

- Les constructions destinées à l'habitat.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussement de sol liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

ARTICLE AUx 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures

ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. (Voir en annexe le guide pour la gestion des déchets ménagers et assimilés)

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

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Depuis les RD35 et RD57, seuls les accès prévus dans l'orientation d'aménagement et de programmation N°3.2 « Extension pôle sud » sont autorisés. Aucun autre accès à une unité foncière riveraine n'est autorisé.

ARTICLE AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif est obligatoire à l'intérieur de la parcelle privative. Chaque branchement devra être équipé d'une boîte de branchement située sur le domaine public, en limite de propriété privée.

La boîte de branchement est individuelle et devra être de type tabouret à occultation, et de dimensions suffisantes pour permettre un curage. Le raccordement sur la canalisation publique se fera de manière à avoir un angle permettant la convergence des eaux pour ne pas troubler le régime d'écoulement.

En vue d'éviter le reflux des eaux des collecteurs d'assainissement dans les caves, sous-sol et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les collecteurs d'assainissement et notamment leur joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque les appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve en dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux provenant des collecteurs d'assainissement en cas de mise en charge de ceux-ci.

Eaux usées

Les eaux domestiques, ainsi que celles autres que domestiques, ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant de satisfaire la réglementation en vigueur.

Sont interdits, sauf dérogation, des rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

En zone d'assainissement collectif, le branchement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées domestiques.

Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au collecteur public d'assainissement sont à la charge exclusive des propriétaires.

L'article L 1331-1 du code de la santé publique définit que « le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie

publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

L'éventuelle admission dans le réseau public d'assainissement, d'eaux usées autres que domestiques, est subordonnée, d'une part à la demande du propriétaire, ou exploitant, de la construction ou installation, et d'autre part, à autorisation préalable du Maire ou du Président de l'établissement public compétent, dans les conditions prévues à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Les eaux usées autres que domestiques, des constructions et installations soumises à déclaration ou autorisation au titre des articles L 214-1 à L 214-4, et L 512-8 du code de l'environnement (Installations classées et installations relevant de la police de l'eau), sont règlementées par des arrêtés préfectoraux individuels.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales font l'objet des dispositions des articles 640, 641 et 681 du code civil.

L'article 640 du code civil édicte : « les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur ».

L'article 641 du code civil édicte : « Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds. Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. »

L'article 681 du code civil édicte : « Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin. »

L'excédent d'eaux de ruissellement non infiltrable ou valorisable peut être soumis à des limitations de débit de rejet, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

3 – Energie – Communication

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

4 – Déchets ménagers

(Voir en annexe le guide pour la gestion des déchets ménagers et assimilés)

ARTICLE AUx 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit à sur les limites séparatives, soit en retrait.

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

- 4 mètres si la façade comporte des baies.
- 2.50 mètres, si la façade est aveugle.

Une façade dite « aveugle » peut être constituée en tout ou en partie d'un dispositif fixe (briques de verre, châssis translucide...), toutefois ce dispositif ne peut permettre ni la vue, ni l'ouverture.

Les règles d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension mentionnés dans la liste des servitudes

ARTICLE AUx 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUx 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUx 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

Dans la zone AUx située au nord de l'aérodrome et en continuité de celui-ci :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 17 mètres.

Dans la zone AUx située au sud de l'aérodrome et de la RD 57 :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 15 mètres.

ARTICLE AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier

ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Les toitures

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures

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

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

Les couleurs « blanc pur et blanc cassé » sont interdites.

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

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

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

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes de récupération des eaux pluviales... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Les clôtures

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

.Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical.

- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes. Excepté, le long des voies dont le profil est défini par les orientations d'aménagement et de programmation N°3.2 « Extension pôle sud » ou N°3.3 « Extension pôle nord », lorsqu'une haie est prévue sur l'espace public le long de la clôture, il n'est pas obligatoire qu'une haie ou des plantes grimpantes soient plantées le long du grillage sur l'espace privé.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

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

ARTICLE AUX 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

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

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

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Conformément à l'article R111-14-2 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Conformément à l'article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, doivent prévoir l'alimentation du parc en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

Les vélos

Conformément à l'article R111-14-4 du code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (cycles et les cycles à pédalage assisté).

Conformément à l'article R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Le nombre de places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation et par l'arrêté ministériel du 20/02/2012.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, l'espace possède une superficie 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.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.

Des emplacements de stationnement sécurisés pour les vélos doivent être prévus pour les constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif, l'artisanat, le commerce, le bureau, industrie, entrepôt et l'hébergement hôtelier.

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

2 - Nombre d'emplacements pour les véhicules automobiles

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitat

Il sera créé au moins une place de stationnement par logement.

Construction à destination d'artisanat

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination de commerces, de bureaux

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre d'hôtel.

Construction à destination d'industrie

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Construction à destination d'entrepôt

Une surface au moins égale à 15 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

ARTICLE AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Au moins 15% de la superficie de l'unité foncière seront aménagés en espaces verts de pleine terre (sol non imperméabilisé).

Peuvent être inclus dans la superficie en espace vert de pleine terre l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés, il est exigé un arbre de haute tige par 100 m² de ces espaces.

ARTICLE AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUx 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, voire pour d'autres usages conformes à la réglementation sanitaire doivent être installés sur chaque unité foncière.

ARTICLE AUx 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En application de l'article L123-1-5 14° 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, les opérations de construction et d'aménagement doivent comporter des réseaux de communications électroniques satisfaisant aux critères suivants : au minimum installation des fourreaux et chambres de tirage pour le passage des fibres ou câbles.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUz

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

La zone AUz correspond aux terres agricoles exploitées au sein de l'aérodrome de Melun Villaroche. Afin de préserver le potentiel de développement de l'activité de l'aérodrome et de prendre en compte les servitudes qui s'y attachent, les constructions destinées à l'activité agricole n'y sont pas autorisées.

C'est une zone non équipée qui ne possède pas à sa périphérie immédiate des réseaux d'une capacité suffisante.

ARTICLE 2AUz.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'artisanat.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises déclaration à enregistrement ou à autorisation.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

Le long des canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz :

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 100 et PMS 67,7 bar	5 m	25 m	25 m
DN 150 et PMS 67,7 bar	5 m	45 m	45 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

ARTICLE 2AUz.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Aucune occupation et utilisation du sol n'est autorisée.

ARTICLES 2AUz 3 à 2AUz 16 -

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage. La valeur agricole élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Elle est divisée en 6 secteurs :

Le secteur Aa dans lequel les constructions destinées à l'activité agricole sont autorisées.

Le secteur Ab dans lequel les constructions destinées à l'activité agricole ne sont pas autorisées. Ces terres font partie de l'unité paysagère des grands espaces ouverts dont la sensibilité due aux nombreuses vues panoramiques justifie que les constructions nouvelles n'y soient pas admises.

Le secteur Ac qui correspond au cimetière. C'est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au sens du 2^{ème} alinéa du 14° de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme.

Le secteur Ax, qui correspond à l'implantation mixte activités et habitat à l'extrémité Est de Aubigny, en secteur d'assainissement autonome. C'est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au sens du 2^{ème} alinéa du 14° de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs Aa , Ab, Ac :
Sont interdits :

- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A2.
- Les constructions à destination de commerce à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A2.
- Les constructions à destination de bureau à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A2.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A2.
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A 2.

En outre, dans les zones Ab, Ac, Ax :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Le long des canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz :

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 100 et PMS 67,7 bar	5 m	25 m	25 m
DN 150 et PMS 67,7 bar	5 m	45 m	45 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

Le long des canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par la société SFDM :

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
/	10 m	95 m	200 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition dans le secteur Aa :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que l'exploitation agricole corresponde à une unité économique viable.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et à conditions :
 - qu'elles se situent en continuité ou intégrées aux bâtiments principaux d'exploitation,
 - qu'elles utilisent un accès routier commun avec ceux-ci,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussement de sol liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisés sous condition dans le secteur Ab :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Sont autorisés sous condition dans les zones Ac et Ax :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Sont autorisés sous condition dans le secteur Ax :

- L'extension des constructions, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., à destination d'habitation et/ou d'annexe à l'habitation dans la limite non renouvelable de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par unité foncière.

- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

ARTICLE A 3 – DESSERTE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. (Voir en annexe le guide pour la gestion des déchets ménagers et assimilés)

Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 – Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif est obligatoire à l'intérieur de la parcelle privative. Chaque branchement devra être équipé d'une boîte de branchement située sur le domaine public, en limite de propriété privée.

La boîte de branchement est individuelle et devra être de type tabouret à occultation, et de dimensions suffisantes pour permettre un curage. Le raccordement sur la canalisation publique se fera de manière à avoir un angle permettant la convergence des eaux pour ne pas troubler le régime d'écoulement.

En vue d'éviter le reflux des eaux des collecteurs d'assainissement dans les caves, sous-sol et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les collecteurs d'assainissement et notamment leur joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque les appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve en dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux provenant des collecteurs d'assainissement en cas de mise en charge de ceux-ci.

Eaux usées

Les eaux domestiques, ainsi que celles autres que domestiques, ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant de satisfaire la réglementation en vigueur.

Sont interdits, sauf dérogation, des rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

En zone d'assainissement collectif, le branchement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées domestiques.

Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au collecteur public d'assainissement sont à la charge exclusive des propriétaires.

L'article L 1331-1 du code de la santé publique définit que « le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

L'éventuelle admission dans le réseau public d'assainissement, d'eaux usées autres que domestiques, est subordonnée, d'une part à la demande du propriétaire, ou exploitant, de la construction ou installation, et d'autre part, à autorisation préalable du Maire ou du Président de l'établissement public compétent, dans les conditions prévues à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Les eaux usées autres que domestiques, des constructions et installations soumises à déclaration ou autorisation au titre des articles L 214-1 à L 214-4, et L 512-8 du code de l'environnement (Installations classées et installations relevant de la police de l'eau), sont réglementées par des arrêtés préfectoraux individuels.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales font l'objet des dispositions des articles 640, 641 et 681 du code civil.

L'article 640 du code civil édicte : « les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur ».

L'article 641 du code civil édicte : « Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds. Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. »

L'article 681 du code civil édicte : « Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin. »

L'excédent d'eaux de ruissellement non infiltrable ou valorisable peut être soumis à des limitations de débit de rejet, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

3 – Energie – Communication - Déchets

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

(Voir en annexe le guide pour la gestion des déchets ménagers et assimilés)

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

Règles particulières :

- Toute construction doit respecter un recul de 6 mètres par rapport à la limite d'un élément de paysage de type zones humides identifié au document graphique.

- Le long de la RD57 et de la RD 471, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres.

- Au titre de l'article L.111-1.4 :

Dans une bande de 100 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :

- de l'A5,

et dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :

- de la RD 471,

les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,

-
- Aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - Aux réseaux d'intérêt public,
 - A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

En outre, toute construction doit respecter un recul de 6 mètres par rapport à la limite d'un élément de paysage de type zones humides identifié au document graphique.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ac :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur Ax :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Dans le secteur Aa :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 11 mètres.

Dans le secteur Ac :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3 mètres.

Dans le secteur Ax :

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres.

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur

situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Toitures

La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. (voir petits éléments)

Les toitures des extensions des constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.

Volumétrie

Les volumes des constructions seront simples.

Si la construction de plusieurs bâtiments non contigus est nécessaire, il sera recherché une disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres la plus compacte possible ; la dispersion des éléments bâtis est à éviter. Notamment lorsqu'un logement est nécessaire celui-ci sera de préférence intégré au bâtiment d'activité agricole, sinon son aspect extérieur sera en harmonie avec celui des bâtiments principaux (utilisation de la même gamme de couleur, matériaux similaires, volumétrie simple...) pour former un tout avec les autres bâtiments.

Parements extérieurs des bâtiments et des clôtures

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

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs « blanc pur », « blanc cassé » et les couleurs vives sont interdites.

La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc) pour composer et animer les volumes bâtis.

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement.

Les clôtures seront constituées soit de :

- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.
- soit d'éléments en bois verticaux et/ou horizontaux.

Petits éléments

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes de récupération des eaux pluviales... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

Les éléments de paysage :

Les murs de clôture existants repérés au document graphique N°4 (murs de clôture structurants), en application de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les zones Aa et Ax, le long des limites communes avec la zone Ab, des haies champêtres doivent être plantées.

Espaces boisés classés :

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés, plantés ou les mares ou simplement non bâtis comme les cours répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme au document graphique N°4 (secteur d'élément de paysage et arbres remarquables), toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs et des sols sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère et environnementale de ces espaces. En outre, pour les éléments de paysage type zones humides toute modification des sols telle que comblement, remblaiement, drainage, affouillement, exhaussement sont interdites. L'imperméabilisation des sols et la plantation d'espèces invasives sont également interdites. Toute construction doit respecter un recul de 6 mètres par rapport à la limite d'un élément de paysage de type zone humide identifié au document graphique.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

PRESENTATION DE LA ZONE

(extrait du rapport de présentation)

C'est une zone à protéger notamment en raison de ses qualités paysagères et écologiques. Elle recouvre une partie du cours du fossé de la Marnière au sud du village d'Aubigny et un bosquet situé autour d'une mare en entrée Nord Est de Aubigny.

Elle est destinée à pérenniser les espaces naturels notamment ceux qui sont liés au milieu humide du ru et à les préserver de toute urbanisation, elle correspond à un espace de vie pour une faune et une flore spécifique

Les constructions de toute nature sont interdites dans cette zone. Les clôtures nécessaires sont règlementées.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination de commerce.
- Les constructions à destination artisanale.
- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article N2.

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs ou terrain de sports ou de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à enregistrement ou à autorisation.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans

l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone
- Les affouillements et exhaussement de sol liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

ARTICLE N3 – DESSERTE ET ACCES

Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression.

2 – Assainissement

La réalisation d'un réseau de type séparatif est obligatoire à l'intérieur de la parcelle privative. Chaque branchement devra être équipé d'une boîte de branchement située sur le domaine public, en limite de propriété privée.

La boîte de branchement est individuelle et devra être de type tabouret à occultation, et de dimensions suffisantes pour permettre un curage. Le raccordement sur la canalisation publique se fera de manière à avoir un angle permettant la convergence des eaux pour ne pas troubler le régime d'écoulement.

En vue d'éviter le reflux des eaux des collecteurs d'assainissement dans les caves, sous-sol et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les collecteurs d'assainissement et notamment leur joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même, tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque les appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve en dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux provenant des collecteurs d'assainissement en cas de mise en charge de ceux-ci.

Eaux usées

Les eaux domestiques, ainsi que celles autres que domestiques, ne peuvent rejoindre le milieu naturel qu'après avoir subi un traitement permettant de satisfaire la réglementation en vigueur.

Sont interdits, sauf dérogation, des rejets d'effluents, même traités, dans un puisard, puits perdu, puits désaffecté, cavité naturelle ou artificielle.

En zone d'assainissement collectif, le branchement au réseau public d'assainissement collectif est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées domestiques.

Les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au collecteur public d'assainissement sont à la charge exclusive des propriétaires.

L'article L 1331-1 du code de la santé publique définit que « le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte ».

L'éventuelle admission dans le réseau public d'assainissement, d'eaux usées autres que domestiques, est subordonnée, d'une part à la demande du propriétaire, ou exploitant, de la construction ou installation, et d'autre part, à autorisation préalable du Maire ou du Président de l'établissement public compétent, dans les conditions prévues à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Les eaux usées autres que domestiques, des constructions et installations soumises à déclaration ou autorisation au titre des articles L 214-1 à L 214-4, et L 512-8 du code de l'environnement (Installations classées et installations relevant de la police de l'eau), sont règlementées par des arrêtés préfectoraux individuels.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales font l'objet des dispositions des articles 640, 641 et 681 du code civil.

L'article 640 du code civil édicte : « les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fond inférieur ».

L'article 641 du code civil édicte : « Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds. Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. »

L'article 681 du code civil édicte : « Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin. »

L'excédent d'eaux de ruissellement non infiltrable ou valorisable peut être soumis à des limitations de débit de rejet, avant raccordement au réseau public d'assainissement, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondations ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel.

3 – Energie – Communication

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

ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de celui-ci avec un minimum de 1 mètre.

En outre, toute construction doit respecter un recul de 6 mètres par rapport à la limite d'un élément de paysage de type zones humides identifié au document graphique.

Au titre de l'article L.111-1.4 :

Dans une bande de 100 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :

- de l'A5,

et dans une bande de 75 mètres mesurés de part et d'autre de l'axe :

- de la RD 471,

les constructions et installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,

- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,

- Aux bâtiments d'exploitation agricole,

- Aux réseaux d'intérêt public,

- A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

En outre, toute construction doit respecter un recul de 6 mètres par rapport à la limite d'un élément de paysage de type zones humides identifié au document graphique.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.
- soit d'éléments en bois verticaux et/ou horizontaux.

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autre matériaux imperméables doivent être limitées.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Une bande de 5 mètres de largeur minimum mesurée à partir du bord du fossé de la Marnière, de part et d'autre des berges du fossé de la Marnière sera aménagée en espace vert de pleine terre planté d'essences liées aux milieux humides.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces boisés, plantés ou les mares ou simplement non bâtis comme les cours répertoriés comme éléments de paysage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme au document graphique N°4 (secteur d'élément de paysage et arbres remarquables), toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs et des sols sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère et environnementale de ces espaces. En outre, pour les éléments de paysage type zones humides toute modification des sols telle que comblement, remblaiement, drainage, affouillement, exhaussement sont interdites. L'imperméabilisation des sols et la plantation d'espèces invasives sont également interdites.

Toute construction doit respecter un recul de 6 mètres par rapport à la limite d'un élément de paysage de type zone humide identifié au document graphique.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES



**Guide pour la gestion des Déchets Ménagers et Assimilés
sur le territoire de compétence collecte du SMITOM Centre
Ouest Seine et Marnais**

Présentation du SMITOM :

Le Syndicat Mixte Intercommunal de Traitement des Ordures Ménagères (SMITOM) est un établissement public de coopération intercommunale.

Il assure la compétence traitement des ordures ménagères pour 67 communes (300 000 habitants) et la compétence collecte pour 27 communes (120 000 habitants).

Les installations du SMITOM-LOMBRIC :

- 1 centre de tri
(15 000 tonnes de déchet triés par an)
- 1 unité de valorisation énergétique
(140 000 tonnes de déchets éliminés par an)
- 11 déchèteries
(35 000 tonnes de déchets déposés par an)
- 1 plateforme de tri des encombrants
(4 500 tonnes d'encombrants triés par an)
- 1 Recyclerie
- 3 quais de transfert
(42 000 tonnes de déchets transférés par an)
- 2 plateformes de compostage des déchets verts
(25 000 tonnes de déchets verts compostés par an)

Le territoire du SMITOM-LOMBRIC :



Présentation du guide :

Ce guide a été créé afin de permettre aux aménageurs, aux bailleurs et aux services techniques et urbanisme des 27 communes sur lesquels le SMITOM exerce la compétence collective de bénéficier des informations nécessaires pour mener à bien leurs projets en incluant la question de la collecte des déchets ménagers le plus en amont possible des projets.

Nous attirons l'attention des communes sur la nécessité d'intégrer ce document en annexe de leur PLU.

Dans tous les cas, la question de la gestion des déchets doit être intégrée le plus en amont possible des projets d'aménagements et de construction de bâtiments afin que les déchets des habitants soient gérés au mieux une fois les bâtiments mis en service

Ce guide est destiné à vous éclairer sur les modalités de collecte des déchets en porte à porte à travers nos deux modes de collecte :

La collecte en bacs individuels (chaque foyer est doté d'un bac)

La collecte en point de regroupement (un ensemble de foyers est doté de bacs de grosses capacités ou de bornes enterrées).

Dans la première partie de ce guide, vous trouverez les informations correspondantes à la collecte des déchets en bacs. La seconde partie traite de la collecte de vos déchets en Bornes enterrées ou semi-enterrées.

Remarque : sur le territoire de compétence collecte du SMITOM, la collecte est conteneurisée sur la CAMVS et sur la commune de Fouju. Sur la Communauté de communes Vallées et Châteaux, cela dépend des communes.

I) Le dimensionnement, le stockage et le ramassage des déchets par bacs sur le territoire du SMITOM-LOMBRIC

Attention : cette dotation est calculée pour une fréquence de collecte des OMR, des emballages ménagers et des déchets verts une fois par semaine.

Si la commune à l'intention à plus ou moins long terme de modifier cette fréquence, elle doit tenir compte des modifications des volumes des bacs qu'il conviendra d'apporter dans ce cas.

Les dotations de bacs se font selon la grille de dotation suivante :

Habitat Pavillonnaire ou Collectif équipé en bacs individuels
--

OMR

TYPE DE BACS	NOMBRE DE PERSONNES
140 L	3
240 L	4
360 L	5 à 6
500 L	7 à 9

OMR = Ordures Ménagères Résiduelles

Emballages

TYPE DE BACS	NOMBRE DE PERSONNES
140 L	4
240 L	5 à 8
360 L	9 à 10
660 L	11 à 19

DECHETS VERTS

TYPE DE BACS	SUPERFICIE
140 L	100 à 400 m ²
240 L	401 à 600 m ²
360 L	au-delà de 600 m ²

Habitat collectif ou Pavillonnaire avec une population supérieure à 9 personnes (avec des bacs dans un local commun)

OMR

DONNEES DE CALCUL

- la production moyenne de déchets ménagers résiduels est de 50 litres/semaine/habitant
- le nombre de jour à prendre en compte entre chaque collecte est de :
 - * 4 jours pour une collecte bi-hebdomadaire (C2),
 - * 7 jours pour une collecte hebdomadaire (C1).
- si la typologie n'est pas connue, on réalise le calcul sur une moyenne de 3,5 habitants par logement

Formul de calcul de la production hebdomadaire d'OMR =

Nombre de logements X nombre d'habitants X production moyenne d'OMR par habitant

Exemple :

Pour un collectif de 100 logements collecté 2 fois par semaine dont on ne connaît pas la population,
100 logements X 3,5 habitants X 50 l d'OMR 17 500,0 l/sem
8 750,0 l/sem de besoin entre 2 collectes
soit 11 bacs de 750 litres et 1 bac de 500 litres

Emballages

DONNEES DE CALCUL

- la production moyenne de déchets ménagers résiduels est de 10,5 litres/semaine/habitant
- Le nombre de jour à prendre en compte pour calculer le besoin entre 2 collectes est de :
 - * 7 jours pour une collecte hebdomadaire (C1).
- si la typologie n'est pas connue, on réalise le calcul sur une moyenne de 3,5 habitants par logement

Formul de calcul de la production hebdomadaire d'emballages =

Nombre de logements X nombre d'habitants X production moyenne d'emballages par habitant

Exemple :

Pour un collectif de 100 logements collecté 1 fois par semaine dont on ne connaît pas la population,
100 logements X 3,5 hab X 10,5 l d'emballages = 3 675,0 l/sem
3 675,0 l/sem de besoin entre 2 collectes
soit 5 bacs de 750 litres

DECHETS VERTS (sous réserve de signature d'une convention)

TYPE DE BACS	SUPERFICIE
140 L	100 à 400 m ²
240 L	401 à 600 m ²
340 L	au-delà de 600 m ²

Remarque pour les déchets verts des résidences :

Les résidences peuvent bénéficier de bacs pour la collecte de déchets verts sous réserve :

- de la signature d'une convention* avec le SMITOM-LOMBRIC,
- que les déchets verts produits soient ramassés par le gardien ou par les habitants.

*Possibilité, pour les résidences sur lesquelles les déchets verts sont gérés par les habitants ou les gardiens, et non par une entreprise d'espaces verts, de signer une convention avec le SMITOM. Dans ce cas, des bacs sont mis à disposition de la résidence et sont collectés par le service public.

I) Dimensionner les locaux de stockage de bacs.

Pour les habitations individuelles (pavillonnaires), il est indispensable de prévoir une zone de stockage sur la propriété.

Pour les nouveaux immeubles (habitat vertical ou collectif) ou les commerces, il est obligatoire de prévoir un local de stockage.

Cette fiche vous indique les règles de dotation ainsi que les caractéristiques techniques des bacs roulants pour calculer le nombre de bacs et la surface nécessaire à votre création de local ou aire de stockage.

Les caractéristiques techniques des bacs

Capacité (litre)	Hauteur hors tout (mm)	Largeur (mm)	Longueur (mm)	Poids à vide (KG)	Charge acceptable (KG)
140 l	1065	480	550	10,4	60
240 l	1075	583	730	13,5	100
360 l	1090	626	850	19	145
500 l	1100	655	1240	34	200
660 l	1165	775	1265	38	250
770 l	1320	775	1265	41	300

*Dimensions des bacs commercialisés par la société Plastic Omnium Systèmes Urbains

Remarque :

En cas d'activité commerciale ou de bureaux, il convient de prévoir une surface suffisante pour stocker les volumes de déchets produits entre deux collectes. Au-delà de 770 litres de produits chaque semaine, un contrat de redevance spéciale (+ exonération TEOM) doit être signé avec la CAMVS.

Le SMITOM fournira le nombre de bacs correspondant au contrat de redevance spéciale.

Estimation de la surface des locaux :

La surface du local poubelles est déterminée par la quantité de déchets produits par les habitants et par la fréquence de collecte (entre 1 à 3 fois pour les ordures Ménagères (bacs noirs) et 1 fois tous les quinze pour la collecte sélective (bacs jaunes))

Une fois le volume de production de chaque type de déchets déterminé, on en déduit le nombre de bacs à stocker.

Le local devra permettre le stockage :

- d'OMR pendant 4 jours,
- d'Emballages pendant 7 jours

- Recommandations pour les locaux de stockage de bacs des collectifs :**
- Il est préférable de prendre un seul bac de 240 L plutôt que deux bacs de 140 L ;
 - Le local devra disposer d'un espace suffisant à la manipulation des bacs ;
 - La hauteur sous plafond sera au minimum de 2,20 mètres ;
 - La largeur de la porte doit être de 1,50 mètres au minimum, sa hauteur doit être de 2 mètres au minimum ;
 - Le local devra être pourvu d'un poste de lavage, d'un siphon de sol ;
 - Le local devra disposer d'un bon éclairage ;
 - Ce local devra être pourvu d'un système d'aération ;
 - Un revêtement propre et lisse aux murs (peinture lisse, carrelage ...) ;
 - Des affiches d'information sur la gestion des déchets consignes de tri, fournies par le SMETOM, doivent être mises en place dans les parties communes de l'immeuble et dans le local poubelles ;
 - Pour éviter que les personnes pressées ou inattentives ne viennent déposer par erreur des ordures ménagères dans les bacs des déchets recyclables, il faut disposer les bacs gris près de l'entrée ;
 - Les bacs à couvercle jaune doivent être également faciles d'accès sans avoir besoin de bouger d'autres bacs ou de slalomer.

II) Dimensionner les locaux de stockage des encombrants

La création de locaux encombrants s'impose aux bailleurs / syndics dans le cadre des opérations de résidentialisation, réhabilitation ou construction neuve pour les collectifs.

Les habitants disposent d'un accès direct au local ou réalisent des apports sur rendez-vous avec le gardien.

L'enlèvement des encombrants stockés sera réalisé :

- Soit en faisant appel à une association d'insertion ou à une société privée pour enlèvement des encombrants directement dans le local et apport gratuit en déchèterie.
Nécessite :
 - la signature d'une convention gratuite avec le SMITOM pour accueil des déchets en déchèterie,
 - un contrat avec 1 prestataire d'enlèvement de déchets (à la charge du bailleur/syndic).
- Soit en sortant les encombrants sur la voirie aux dates et horaires figurant sur les calendriers de collecte propre à chaque commune.

Estimation de la surface des locaux

La taille des locaux est à adapter en fonction du nombre de logements prévus.

La superficie des locaux est calculée en prenant comme chiffre de référence la production d'encombrants à chaque collecte.

On partira d'une production moyenne mensuelle de 3.6 kg d'encombrants par habitant et par mois pour déterminer la superficie nécessaire :

Pour une opération de construction neuve comptant de 6 à 100 logements, la surface minimum du local encombrant sera de 8.5 m².

Lorsque le nombre de logements sera supérieur à 100, la surface minimum sera obtenue en appliquant la formule suivante :

$$S = \frac{3.6 \times 3.5 \times \text{nb logements}}{1000 \times 0.12 \times 1.5} + 1.5$$

Dans laquelle :

- 3.6 = production moyenne d'encombrant par mois et par habitant pour l'habitat collectif (sur la base de 1.8 Kg de production moyenne d'encombrant hors déchèterie sur notre territoire majoré pour l'habitat vertical).
- 3,5 = nombre d'habitant moyen de chaque logement
- 1000 = coefficient pour obtenir un résultat en tonne
- 0.12 = densité moyenne des encombrants
- 1.5 = hauteur maximum d'occupation du local
- 1.5 = surface correspondant aux possibilités de se mouvoir dans le local

Les emplacements doivent être répartis de façon cohérente sur la résidence de manière à ce que les habitants trouvent ces emplacements à proximité de leurs logements.

III) Déterminer les caractéristiques techniques des voies de circulation

Au préalable, il est rappelé que la collecte des déchets ménagers s'effectue depuis le domaine public.

Si pour des raisons d'urbanisme cette collecte devait être amenée à pénétrer sur le domaine privé (des lotissements par exemple), il est impératif que la collectivité qui à en charge la collecte soit avertie dès l'origine du projet afin que toutes les prescriptions techniques liées à la circulation des poids lourds, à leurs manœuvres et à la sécurité des équipages soient prises en compte. Faute de quoi, compte tenu du renforcement de la législation dans ces domaines, la collecte de ces déchets sur le domaine privé ne pourra tout simplement pas se faire et l'aménageur ou le gestionnaire devra faire son affaire de trouver une solution de regroupement et de stockage des divers déchets (OM, emballages, déchets verts et encombrants) dans l'emprise de son projet et en bordure immédiate du domaine public accessible aux poids lourds.

La largeur des voies doit rendre possible le passage des véhicules de collecte vis-à-vis des véhicules en stationnement et faciliter le ramassage des bacs. La largeur sera au minimum de 3,5 m (en sens unique).

La structure de la chaussée est adaptée au passage d'un véhicule poids lourd dont le PTAC est de 26 tonnes.

Les Pentes sont inférieures à 12% dans les tronçons où les bennes ne doivent pas s'arrêter et à 10% lorsqu'elles sont susceptibles de s'arrêter.

Le rayon de giration ne doit pas être inférieur à 11 m.

Ces prescriptions doivent être notifiées dans les décisions d'urbanisme et respectées sous peine de non desserte immédiate par le service collecte et la création d'un point de regroupement.

Les arbres et les haies appartenant aux riverains doivent être correctement élagués par ceux-ci de manière à permettre le passage du véhicule de collecte soit :

- une hauteur supérieure ou égale à quatre mètres vingt (4,20m),
- la limite de propriété ne doit pas être dépassée.

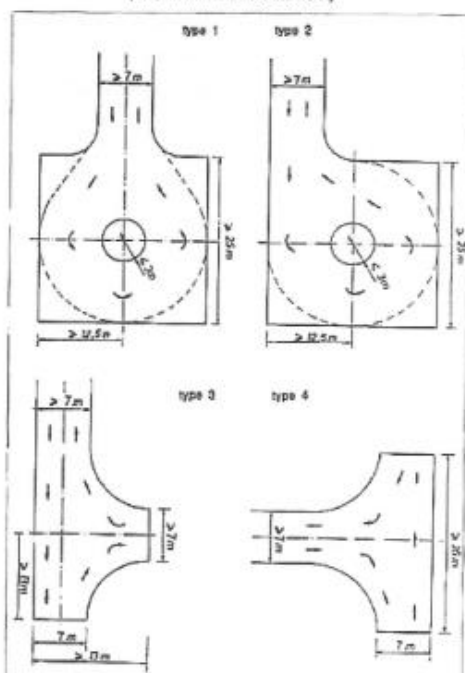
Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur voie publique de façon à ce que le véhicule de collecte puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique. Les dimensions de ces aires doivent être compatibles avec les caractéristiques des véhicules de collecte suivantes :

- Largeur hors tout : 3,20 mètres (avec rétroviseurs)
- Longueur hors tout : 9,5 mètres
- Hauteur hors tout : 3,80 mètres
- Empattement : 5,00 mètres
- Rayon de braquage : 11,00 mètres

Dans le cas où une aire de retournement ne peut pas être aménagée, une aire de manœuvre en «T» doit être prévue.

Si aucune manœuvre n'est possible dans l'impasse, une aire de regroupement des bacs doit être aménagée à l'entrée de l'impasse. L'emplacement de ces points de regroupement satisfaisant aux contraintes techniques et environnementales sera défini par les services techniques des communes.

Les quatre types d'aires de retournement autorisés
(cotes minimales hors obstacles)



Ces prescriptions doivent être notifiées dans les décisions d'urbanisme et respectées.

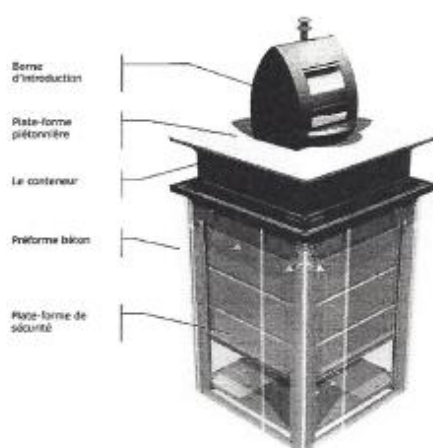
II) Guide pour l'implantation et la collecte des déchets par des bornes enterrées ou semi-enterrées sur le territoire du SMITOM-LOMBRIC

Au préalable, il est rappelé que la collecte des déchets ménagers s'effectue depuis le domaine public.

Si pour des raisons d'urbanisme cette collecte devait être amenée à pénétrer sur le domaine privé (des lotissements par exemple), il est impératif que la collectivité qui a en charge la collecte soit avertie dès l'origine du projet afin que toutes les prescriptions techniques liées à la circulation des poids lourds, à leurs manœuvres et à la sécurité des équipages soient prises en compte. Faute de quoi, compte tenu du renforcement de la législation dans ces domaines, la collecte de ces déchets sur le domaine privé ne pourra tout simplement pas se faire et l'aménageur ou le gestionnaire devra faire son affaire de trouver une solution de regroupement et de stockage des divers déchets (OM, emballages, déchets verts et encombrants) dans l'emprise de son projet et en bordure immédiate du domaine public accessible aux poids lourds.

IV) Deux types de bornes disponibles.

Bornes enterrées 5 m ³	Bornes semi-enterrées 5m ³
Plate-forme piétonnière d'environ 4 m ²	Diamètre de 2 m
Profondeur d'environ 3 m	Partie enterrée : environ 2 m
Poids du conteneur à vide : environ 550 kg	Poids du conteneur à vide : environ 530 kg
Poids de la cuve béton : 6800 kg	Cuve béton
Seule la borne d'introduction des déchets est apparente	Partie apparente : environ 1,2 m
Volume utile de la cuve : 4,5 m ³	Volume utile de la cuve : 4,5 m ³



- image non-contractuelles

V) Règle de dimensionnement des conteneurs

Les règles de calcul de dimensionnement du stockage tiennent compte :

Du nombre d'habitants :

S'ils ne connaissent pas le nombre d'habitants, les services du SMITOM-LOMBRIC utilisent la règle suivante :

- 2 habitants pour les T1, 3 pour les T2, 4 pour les T3 et T4, 6.5 pour les T5 et T6,
- 3.5 habitants par foyer si la typologie n'est pas connue.

De l'estimation de la quantité de déchets produits :

- production d'Ordures Ménagères Résiduelles : 50 l par habitant par semaine.
- production d'Emballages (couvercle jaune) : 10,5 l par habitant par semaine.

De la durée de stockage entre deux collectes :

- 7 jours pour les OMR,
- 14 jours pour les Emballages.

Formules utilisées =

⇒ Pour les OM sur une semaine = Nombre d'habitants X 50 litres

⇒ Pour les Emballages sur 2 semaines = Nombre d'habitants X 10.5 X 2

Exemple pour un collectif de 150 habitants :

Ordures Ménagères	150 X 50	7 500 litres par semaine	soit 2 bornes
Emballages	150 X 10.5 X 2	3 150 litres pour 2 semaines	soit 1 borne

VI) Implantation sur domaine privé ou sur domaine public

a) Règles communes :

- Les bornes enterrées doivent se situer au plus près des allées d'immeubles le long des cheminements piétons les plus fréquentés et à 50 mètres maximum des entrées,
-
- Il devra y avoir au minimum 1 borne Emballages par point,
- Le nombre de bornes enterrées maximum par point est fixé à 6, quel que soit le type de déchets, pour éviter les dépôts sauvages,
- être accessible aux piétons et aux personnes à mobilité réduite pour lesquelles les normes en vigueur seront respectées : le cheminement doit assurer une continuité ne présentant pas de rupture brutale de niveau entre la sortie d'immeuble et la plateforme des conteneurs enterrés,

- être accessible aux camions de type semi-remorque et à la grue pour la mise en place du cuvelage lors de la phase travaux,
- être accessible au véhicule de collecte en évitant de perturber la circulation à l'occasion des opérations de levage et de vidage ; le véhicule de collecte doit respecter le sens de circulation.
- ne pas se situer sur des réseaux souterrains sauf dispositions particulières.
- la distance entre le système de préhension du conteneur enterré et le véhicule de collecte doit être comprise entre 2.5 et 4 mètres.



- être libre de tout objet ou obstacle pouvant gêner les usagers ou l'approche du camion de collecte,
- prévoir une interdiction matérielle de stationnement devant les bornes pour leur collecte.
- présenter un espace aérien libre en respectant une hauteur nécessaire au vidage avec la grue de 8 mètres depuis le niveau de du sol,



- les poteaux, grillage ou barrières de protection seront installées à une distance supérieure à 0,50m de l'aplomb des parois extérieures du conteneur enterré.



b) Recommandations spécifiques pour l'implantation sur domaine privé

- La séparation entre le domaine public et privé devant la borne pourra être matérialisée par une bordure par exemple ;
- Le syndicat ou son collecteur devra avoir accès à toute heure aux bornes enterrées sans avoir besoin de clés et sans qu'aucun véhicule puisse en empêcher le vidage. Il ne devra pas y avoir de clôture, murs, murets entre la voirie de collecte et la borne ;
- Si l'implantation des bornes ne permet pas de collecter à partir de la voirie existante, une aire de stationnement devra être réalisée (schémas fournis en annexe) ;
- Si les bornes sont trop éloignées de la chaussée, le camion de collecte devra se stationner en bordure de trottoir et déployer des béquilles pour se stabiliser. L'espace entre les bornes et la voirie devra être renforcé pour supporter la pression de 5 à 6 tonnes exercées.

VII) Déterminer les caractéristiques techniques des voies de circulation et des aires de collecte des bornes enterrées.

Concernant les voiries d'accès aux colonnes enterrées, la largeur minimale de chaussée hors obstacle en alignement droit doit être de 3,5 m minimum.

La chaussée doit être lourde pour pouvoir supporter une charge maximale de 13 tonnes par essieu. La hauteur minimale libre de passage doit être de 4,20 m.



VIII) Les étapes de collecte d'une borne enterrée

Positionnement du véhicule :



Il place sa pince « KINSHOFER » et saisit la borne



Démarrage de la collecte :



Il sort le conteneur de la cuve :



L'opérateur équipé d'une télécommande déploie le bras de la grue



Il procède au vidage du conteneur dans la trémie située à l'arrière du véhicule :



SMITOM-LOMBRIC

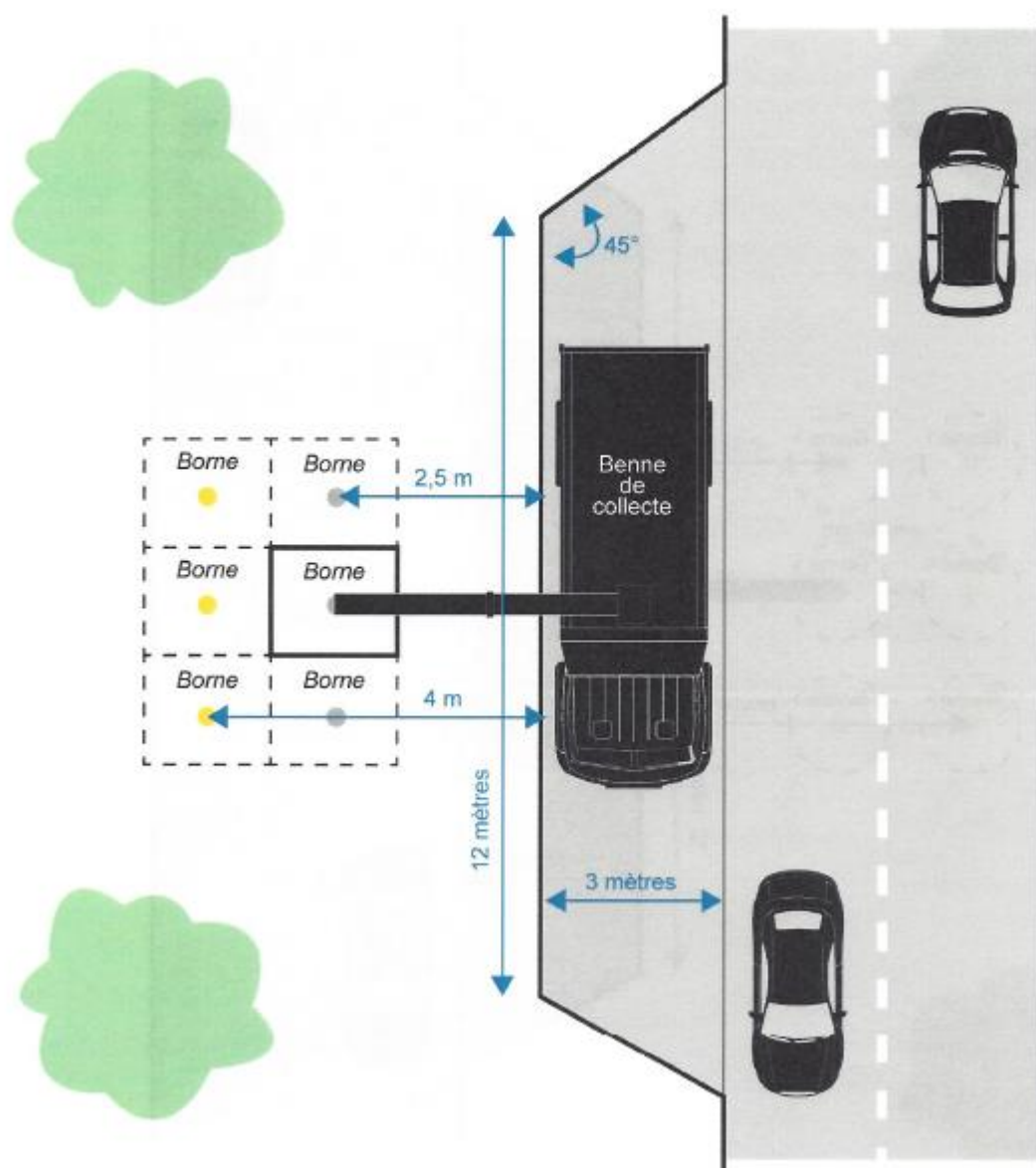
Avril 2012

SMITOM-LOMBRIC

Avril 2012

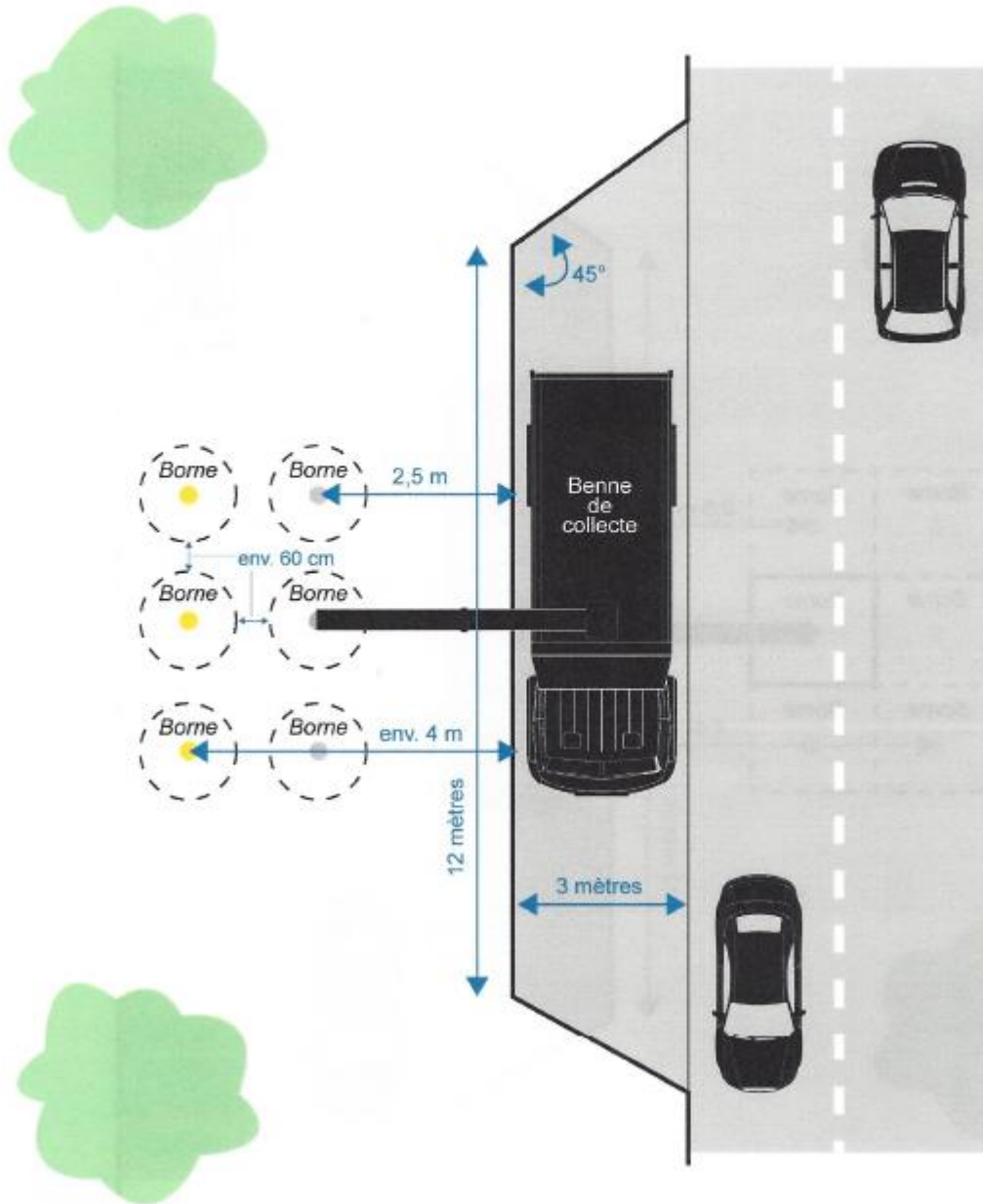
Annexe 1

Aire de stationnement pour la collecte de Bornes Enterrées

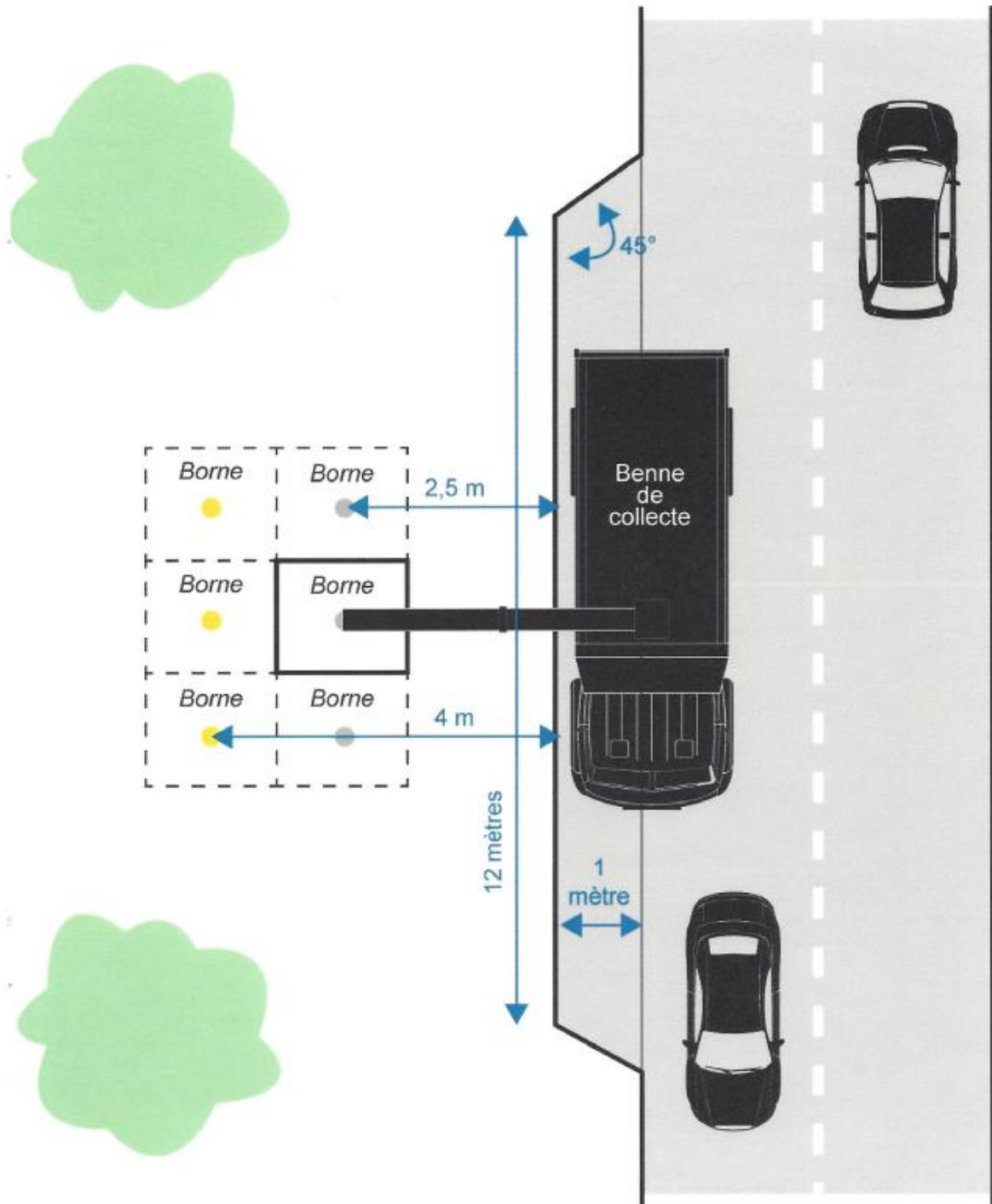


Annexe 2

Aire de stationnement pour la collecte de Bornes Semi-Enterrées



Annexe 3



LA DEFINITION DES ZONES

Article R*123-5

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.

Article R*123-6

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques 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, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Article R*123-7

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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article [L. 123-1-5](#).

(Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.)

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article [R.* 123-12](#), le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

(2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.)

Article R*123-8

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 :

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 ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

— les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article [L. 123-4](#), ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article [L. 123-1-5](#).

L 123-4 (Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.)

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

Article L123-4

Dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages, le plan local d'urbanisme peut déterminer les conditions dans lesquelles les possibilités de construction résultant du coefficient d'occupation du sol fixé pour l'ensemble de la zone pourront être transférées en vue de favoriser un regroupement des constructions sur d'autres terrains situés dans un ou plusieurs secteurs de la même zone.

Dans ces secteurs, les constructions ne sont autorisées qu'après de tels transferts, les possibilités de construire propres aux terrains situés dans ces secteurs s'ajoutant alors aux possibilités transférées ; la densité maximale de construction dans ces secteurs est fixée par le règlement du plan.

En cas de transfert, la totalité du terrain dont les possibilités de construction sont transférées est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique publié au fichier immobilier. Cette servitude ne peut être levée que par décret pris sur avis conforme du Conseil d'Eta

LES DESTINATIONS UTILISEES AUX ARTICLES 1 ET 2 DU REGLEMENT

Article R 123-9 (extrait)

...Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à **l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt**. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**...

LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Article L111-3

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de [l'article L. 421-5](#), la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Le Plan Local d'Urbanisme de Pringy ne s'oppose pas à l'application de cet article.

LA SURFACE DE PLANCHER

Article R*112-2

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

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

L'EMPRISE AU SOL

Article R*420-1

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

LE STATIONNEMENT

Article L123-1-12

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

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

LES ESPACES BOISES CLASSES

. Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Article L130-1 du code de l'urbanisme

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;

- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

LES ELEMENTS DE PAYSAGE

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

Article L123-1-5 du code de l'urbanisme - extrait

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à [l'article L. 121-1](#), qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Article *R421-23 du code de l'urbanisme (extrait)

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

LES CLOTURES

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).

Article *R421-12 du code de l'urbanisme (extrait)

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

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection

du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration

Le conseil municipal a pris une délibération soumettant les clôtures à déclaration le 18 octobre 2007

LES DEMOLITIONS

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 et suivants du code de l'urbanisme.

Article R*421-27

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

Le conseil municipal a pris une délibération soumettant les démolitions à permis de démolir le 18 octobre 2007

Article R*421-28

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

a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Article *R111-21

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

LOTISSEMENT ET DIVISION

Article R*123-10-1

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

Article R111-14-2

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

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble, se situant dans un local technique électrique.

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

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

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

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

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

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

Article R111-14-3

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

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur principal, situé dans un local technique électrique.

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

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

Article R111-14-4

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et du suivant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à [l'article R. 311-1](#) du code de la route.

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

Article R111-14-5

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

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

Rappel du code civil

Article 675

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

Article 676

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

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

Article 677

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

Article 678

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

Article 679

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

Article 680

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

Liste des espèces invasives

Liste d'espèces à proscrire à joindre aux marchés publics
visant à des plantations ou semis

Liste 1 : espèces végétales invasives avérées

(Les espèces dans les cases grisées sont d'ores et déjà présentes en Île-de-France.)

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verticillorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop. et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Coryza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Coryza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Coryza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.

Espèces	Famille	Origine
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periptoca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Bailton	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poir.) Kerguelen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviño & Vaidés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.

MONTEREAU SUR LE JARD

SEINE ET MARNE



PLAN LOCAL D'URBANISME

5 – REGLEMENT
5.2. LEXIQUE

LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES DANS LE REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Arbre de haute tige :

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

Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès :

L'accès correspond à la limite entre :

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

Alignement :

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

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité, par exemple : garage, abri de jardin, resserre, bûcher, cellier, abri à vélo,...

Baie :

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

Construction principale :

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

Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de surface de plancher pour chaque mètre carré de terrain.

Le COS est défini à l'article R 123-10 du code de l'urbanisme.

Egout du toit :

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

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. (article R 420-1 du code de l'urbanisme).

Sous réserve que cela soit précisé dans le règlement l'emprise des piscines peut être exclue du calcul de l'emprise au sol.

Lorsqu'une partie seulement d'une unité foncière est comprise dans une zone constructible, seule cette partie de l'unité foncière doit être prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

Equipement d'intérêt collectif :

Etablissement public ou privé dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Extension d'une construction :

Elle doit être contiguë avec la construction existante, et vise à étendre la surface de la construction existante. Il doit être prévu un passage direct de l'une à l'autre. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faitage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction)

Hangar :

Bâtiment généralement rudimentaire, dont le toit soutenu par des piliers forme un abri ouvert ou fermé.

Sur le plan cadastral, les hangars sont représentés par un simple rectangle non hachuré.

Hauteur de construction (art.10) :

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Installations classées pour la protection de l'environnement :

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

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

Limite séparative :

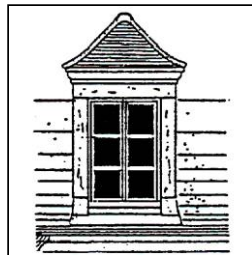
Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne :

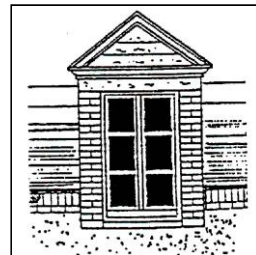
Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant du jour et de l'air aux combles.

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

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



Lucarne à 3 versants



Lucarne à 2 versants

Marge de Reculement :

Prescription reportée sur les documents graphiques du PLU, imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative. Elle répond à un motif de protection acoustique des constructions et/ou à des motifs architecturaux et urbanistiques (maintien de perspective, etc...).

Muret :

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

Pleine terre :

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

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants ou non à des constructions en élévation, quelle que soit la profondeur desdits locaux.

Retournement :

Si un véhicule doit avoir la possibilité de « tourner », l'aménagement exigé sera un sens giratoire.

Si un véhicule doit avoir la possibilité de « se retourner » l'aménagement exigé sera une raquette de retournement.

Surface de plancher :

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

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

Unité foncière :

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

Voie :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

MONTEREAU SUR LE JARD

SEINE ET MARNE



PLAN LOCAL D'URBANISME

5.3. CAHIER DE RECOMMANDATIONS

SOMMAIRE

I Recommandations architecturales	2
II Recommandations du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine	6
III Utiliser les apports solaires gratuits	12
IV Les panneaux solaires	13

Ce cahier de recommandations, annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme de Montereau sur le Jard, a pour but d'aider les constructeurs – professionnels ou particuliers – les architectes et les paysagistes dans la réalisation de leur projet, afin que celui-ci s'intègre au mieux dans l'environnement de la commune.

Il ne crée donc pas d'obligation, contrairement au règlement des différentes zones du PLU, mais permet d'aller au-delà pour optimiser l'insertion des constructions et des aménagements.

I Recommandations architecturales

Constructions traditionnelles

1 Composition des façades

Chaque volume bâti se compose de trois éléments qui caractérisent l'architecture traditionnelle :

Le Soubassement

Le soubassement est l'assise sur laquelle se pose le bâtiment. Il est au plus compris dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est au moins la souche de quelques décimètres de haut sur laquelle s'appuient les fenêtres du rez-de-chaussée.

Le corps de façade

Les percements existants dans le corps de façade, toujours de proportion verticale, sont à maintenir ou à restituer dans leur disposition d'origine. Il est recommandé de ne pas modifier le rythme des percements.

Les opérations de ravalement doivent avoir pour but de maintenir ou de restituer les décors tels que : encadrements de baies, bandeaux, corniches, tables saillantes, appareillages de brique, de pierre, de meulière ou encore de céramiques, de laves émaillée... Tous décors de type bas-reliefs moulés ou peints méritent d'être conservés.

Il est recommandé de choisir la nature du matériau de ravalement et les finitions:

- soit en fonction d'éléments d'origine subsistants,
- soit en fonction de la nature stylistique et historique de la construction.

Le couronnement

Les couronnements existants ou ayant existés méritent d'être conservés ou restaurés.

L'accent peut être mis en particulier sur la valorisation des corniches, des décors et des lucarnes.

La conservation et même la restitution des couvertures dans leur état original doit être recherchée. Est recommandée la couverture des constructions existantes en petites tuiles plates, 60 à 75 unités au m², de coloration ocre tirant sur le rouge et non sur le brun. Il est conseillé de limiter l'ardoise et le zinc aux seules constructions déjà couvertes par ces types de matériaux.

Les souches de cheminées traditionnelles en accord avec la construction méritent d'être conservées pour participer à la silhouette générale des toitures de la rue.

2 Percements

Éclairage des combles

Il est conseillé :

Pour les lucarnes

- de privilégier un éclairage des combles par lucarne à bâtière ou à croupe notamment sur les pans de couverture donnant directement sur l'espace public,
- de tenir compte du rythme des percements en façade pour composer le rythme d'implantation de la ou les lucarnes.

Pour les châssis de toit

- de limiter l'installation de châssis de toit aux pans de couverture ne donnant pas directement sur l'espace public (plutôt sur l'arrière des constructions),
- de limiter leur nombre en toiture (un seulement par travée de façade),
- de limiter leur format à 60 X 80 cm, avec une proportion rectangulaire orientée vers le haut,
- de privilégier les châssis de toit de type encastré.

NB : une travée de façade est l'espace qui sépare deux points d'appui ou deux éléments porteurs d'un ouvrage.

Percements des façades

Il est recommandé :

- de maintenir ou restituer dans leur disposition d'origine les percements existants dans le corps de façade, toujours verticaux et plus hauts que larges,
- de ne pas modifier le rythme des percements.

3 Menuiseries

Il est recommandé :

- de réaliser les menuiseries (fenêtres, volets..) en bois, d'exclure l'emploi du PVC,
- de réaliser les menuiseries des constructions existantes selon un principe de recouplement des vitrages par des petits bois, avec des panneaux de vitrage plus hauts que larges,
- d'exclure les volets roulants extérieurs,
- de réaliser des volets de façades de type volets battants à la française en bois peint, soit pleins sans écharpes, soit persiennés.

Extensions des constructions existantes et constructions nouvelles

Il n'existe qu'un seul principe commun à toute construction remaniée ou créée : la composition volumétrique de la construction s'étagera en trois parties distinctes. Un soubassement qui portera le volume, un corps de façade qui donnera le rythme par ses percements, un couronnement qui créera une silhouette en relation avec le paysage. Toute architecture faisant référence à un style se doit d'utiliser avec minutie les règles de composition et de décor de ce style dans ses proportions, ses dimensions, ses matériaux et ses détails ornementaux.

1- Modification du volume d'une construction existante

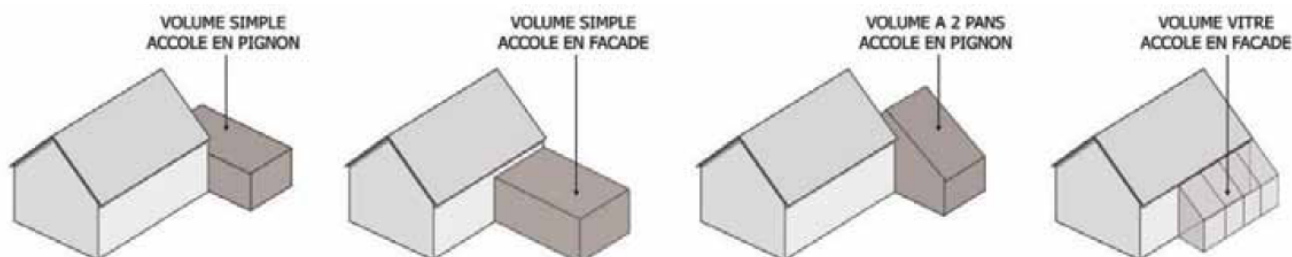
Source : Intégrer les nouvelles constructions – Guide à destination des élus et des porteurs de projet. 2010

Dessiner des volumes simples

L'architecture locale est constituée de volumes simples, additionnés les uns aux autres.

Cette simplicité d'organisation permet de distinguer facilement le volume principal et les volumes secondaires.

- ☺ Favoriser la création de volumes principaux simples et compacts afin de limiter les déperditions thermiques.
- ☺ Favoriser la création de volumes secondaires pouvant intégrer des toitures terrasses végétalisées améliorant le confort thermique et acoustique du bâtiment.



- ☹ Éviter les références aux architectures traditionnelles n'appartenant pas au territoire.
- ☹ Éviter les tourelles, les pastiches, les frontons...

Il est recommandé :

Pour la conception globale des volumes d'extension :

- de concevoir toute modification de volume d'un bâtiment existant en tenant compte de l'architecture de l'immeuble initial tant en termes de volume, que de matériaux et de teinte,
- de réaliser les constructions annexes à partir de volumes géométriques simples, d'une épaisseur peu importante, pour que les volumes des couvertures soient compatibles entre eux.

Pour les surélévations

- de veiller à la conservation des proportions d'origine entre la hauteur de façade et la toiture.

Pour les vérandas

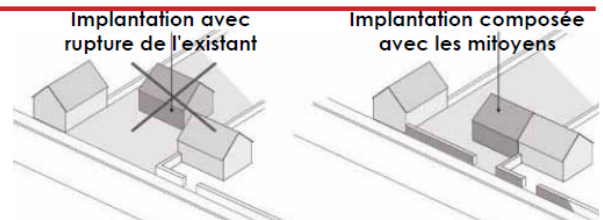
- de traiter les vérandas donnant sur la voie publique à partir de volume simple, avec la mise en oeuvre de préférence de matériaux nobles : muret bahut en maçonnerie de pierres, fers à T laqués, vitrage minéral, etc... La couleur blanche est fortement déconseillée : on utilisera plutôt des coloris moyens ou sombres traditionnellement utilisés dans les ouvrages de serrurerie : gris-vert, gris-bleu, brun, vert foncé....toujours en accord avec les teintes existantes du bâtiment.

Construction en continuité des volumes bâtis

Source : Intégrer les nouvelles constructions – Guide à destination des élus et des porteurs de projet. 2010

Tenir compte des mitoyens pour l'implantation du bâti

L'environnement proche et les constructions alentours forment un tout créant l'identité de la rue. Afin de favoriser leur intégration, positionner les constructions nouvelles dans le prolongement de l'alignement sur la rue ou marquer cette limite par une clôture adaptée.



L'extension d'un bâtiment sera considérée dans la globalité de l'ensemble architectural dans lequel elle s'inscrit. L'intégrité architecturale de l'ensemble considéré sera préservée.

L'implantation en limite parcellaire de l'extension projetée sera privilégiée.

Aucune rupture de la continuité bâtie, notamment sur la rue, ne sera causée par la création de l'extension envisagée.

Dans la mesure où la continuité bâtie sur la rue n'existe plus, les projets d'extension viseront à la reconstitution, même partielle de cette continuité interrompue (par exemple : par l'implantation à l'alignement de tout ou partie de la façade ou du pignon, par la construction d'un mur de clôture en maçonnerie...).

Le volume de l'extension projetée s'inscrira dans la prolongation naturelle du volume de la construction à laquelle cette extension s'adosse.

2- Constructions nouvelles

Volumétrie de la construction principale et des constructions annexes.

Réaliser les constructions à partir de volumes bâtis de géométries simples en établissant une hiérarchie dans la dimension de ces volumes selon leur fonction : habitation principale, annexes, extensions...

Il est recommandé :

Pour la conception globale des volumes

- de limiter la largeur des volumes bâtis dans le cas de toiture à forte pente afin de limiter la hauteur de celle-ci à des proportions traditionnelles et locales,
- d'adopter pour les constructions nouvelles un plan simple, sur base rectangulaire, en conservant des proportions largeur/longueur traditionnelles, dans la limite de 9m de profondeur, afin de conserver une proportion traditionnelle entre la hauteur de la toiture et la hauteur de façade,

- de limiter à deux le nombre de sens de faitage,
- d'intégrer à la construction les fonctions annexes (garages), soit dans le volume principal, soit dans un volume annexe accolé. Dans ce dernier cas, le traitement architectural des façades doit permettre une lecture évidente d'une hiérarchie fonctionnelle, avec des ruptures au niveau des *nus* de façades¹ et du faitage par exemple.

Dans le cas d'adossement mitoyen à des constructions voisines, la construction neuve s'inscrira dans la prolongation naturelle du volume de la construction à laquelle elle s'adosse.

Percements des façades

Il est recommandé :

- de concevoir des percements plus hauts que larges et ordonnés dans les alignements verticaux et horizontaux,
- pour les menuiseries d'utiliser le bois et d'exclure le PVC.

Enduits

Il est recommandé :

- Les enduits sur maçonneries de moellons seront de type mortier, plâtre chaux, talochés ou beurrés (moellons apparents en surépaisseur). Les ocres de teinte seront issus des productions locales.
- Les enduits sur maçonneries de parpaings ou de béton seront de type mortier plâtre chaux, ou au ciment taloché fin destiné à être peint.
- Les enduits monocouche, les revêtements plastiques épais (RPE), les enduits à la tyrolienne seront proscrits.

Les clôtures

Il est recommandé d'exclure :

- l'emploi du PVC (par exemple : portails, portillons, barreaudage ...),
- les fausses pierres et les matériaux d'imitation en général (par exemple : faux bois ...).

¹ Le nu de façade est le plan vertical de façade compris le revêtement extérieur fini, hormis les éléments saillants.

II Recommandations du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine



SERVICE DÉPARTEMENTAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DE SEINE-ET-MARNE

Pavillon Sully - Palais de Fontainebleau
77300 FONTAINEBLEAU

Téléphone 01.60.74.50.20

Télécopie : 01.60.72.73.19

www.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap77/



RECOMMANDATIONS POUR MENER A BIEN SA DEMANDE D'AUTORISATION DANS LES ESPACES PROTEGES AU TITRE DU PATRIMOINE OU DES SITES

Présentation des missions du SDAP :

Le Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP) est un service du ministère de la culture et de la communication chargé de protéger le patrimoine architectural et paysager du département et de conserver aux espaces protégés (Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, abords de Monuments historiques, sites) leur qualité, quand ils évoluent ou se développent.

A ce titre, l'architecte des bâtiments de France (ABF) doit émettre un avis sur tous les projets situés dans ces espaces. Ces projets sont présentés sous la forme administrative du permis de construire (PC), du permis de démolir (PD), du permis d'aménager (PA) ou de la déclaration préalable (DP).

Procédure à suivre :

Le demandeur doit se renseigner à la mairie de sa commune pour connaître la situation de son projet et savoir s'il sera soumis à l'appréciation de l'ABF ainsi que la liste des pièces nécessaires à joindre à chaque dossier de demande et la réglementation d'urbanisme en vigueur dans la commune et les servitudes qui s'imposent (POS, PLU, ZPPAUP ...). Chaque projet est examiné au cas par cas et donne lieu à un avis conforme ou à un simple avis suivant sa situation dans le champ ou hors du champ de visibilité avec l'édifice protégé selon l'appréciation exclusive de l'ABF.

Conseils dans l'élaboration de son dossier :

Etablir un dossier clair et lisible qui ne prête pas à interprétation afin d'**EXPRIMER CLAIREMENT CE QUE L'ON VEUT FAIRE.**

Bien localiser le projet par rapport au Monument historique ou dans le site et par rapport aux constructions voisines sur un plan cadastral.

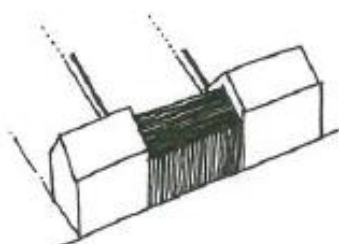
Bien montrer l'existant et en parallèle l'état projeté (plans avant et après travaux).

Fournir des photographies de bonne qualité de l'environnement immédiat du projet (pas de photocopie noir et blanc peu exploitables).

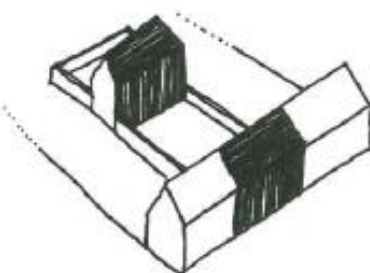
I – LES CONSTRUCTIONS NEUVES D'ESPRIT TRADITIONNEL :

A) Implantation du projet dans un cadre bâti existant – Ne pas rompre la continuité du bâti

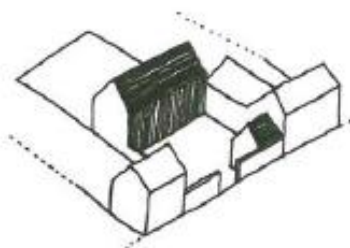
à l'alignement sur rue



entre cour et jardin



en retrait avec annexe à l'alignement



au centre du terrain



➤ Cas particulier de la parcelle à l'angle de 2 voies : le bâtiment a alors 2 façades principales et le pignon devient une façade exposée à la vue et doit être traité comme tel, soit en volume par l'ajout d'un volume de toiture soit en traitement de la façade par une composition spécifique

B) Implantation du projet dans un lotissement :

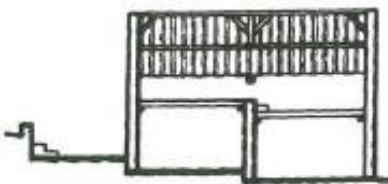
Outre les premiers conseils énoncés ci-dessus, le lotissement peut posséder un règlement propre à l'opération, défini par le concepteur, et ayant pour objectif de produire une identité spécifique à l'opération; dans un souci d'unité, il est nécessaire de le consulter et d'en respecter les règles.

C) Adaptation au terrain naturel :

Eviter le garage en sous-sol alors que le terrain est quasiment plat car il conduit souvent à surélever la construction et à produire l'effet « taupinière ».

Préférer un sous-sol sans accès garage et un garage de plain-pied avec le rez-de-chaussée accolé à l'habitation.

La construction doit suivre les mouvements du terrain et non l'inverse. En terrain incliné, la maison s'adapte à la déclivité naturelle du terrain, en évitant autant que possible l'usage du remblai ou du déblai.

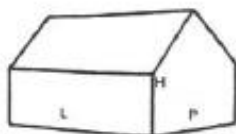


➤ Lorsque plusieurs bâtiments sont juxtaposés linéairement et parallèlement à la pente, les liaisons entre les différents niveaux de rez-de-chaussée s'effectuent à l'aide d'escaliers accompagnés de murets successifs en intégrant les bâtiments dans les lignes du paysage.

D – Architecture

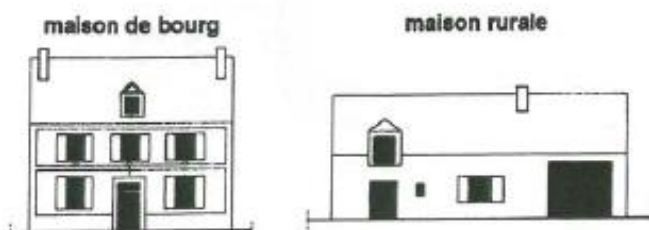
La volumétrie :

La simplicité des formes doit être recherchée et établie en fonction du programme et des contraintes urbaines ou locales et la situation en centre bourg ou en village. Il faut bien observer les caractères du bâti traditionnel aux alentours du projet étant donné qu'en Seine-et-Marne, les maisons sont conçues sur un plan nettement rectangulaire avec un faîtage dans le sens de la longueur, d'où des pignons peu larges (en moyenne de 8 à 9 m) et symétriques.



H	3,50 m	1
P	7,00 m	2
L	17,50 m	5

> Le sens du faîtage doit reprendre celui des constructions avoisinantes. Les combles dits « à la Mansart » ne sont pas souhaitables, sauf s'ils constituent une caractéristique locale particulière.

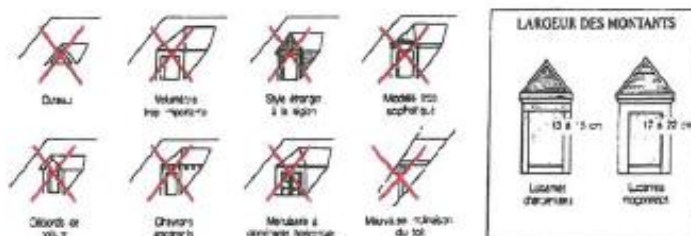


La composition des façades

Les **perçements**: dans une conception traditionnelle de l'habitation, les façades comporteront des ouvertures à dominante verticale, nettement plus hautes que larges dans un rapport hauteur/largeur de 1,5 environ.

Les **ouvertures en toiture** seront traitées sous forme de lucarnes, surtout en façade sur rue, de préférence à capucine et de bonne proportion, la largeur des piédroits ne pouvant dépasser 20cm de large.

Les **châssis de toit** devront être en nombre limité, 1 pour 5m linéaire de toiture environ, et n'excéderont pas la dimension 78x98. Ils seront encastrés et implantés en partie basse du toit et devront être composés avec les ouvertures de la façade et être axés soit sur les baies situées en-dessous soit sur le trumeau de maçonnerie entre deux ouvertures. Dans le cas d'un bâtiment ancien, ils comporteront un meneau central de type tabatière à l'ancienne.



Les matériaux

Les **couvertures** seront réalisées dans la plupart des cas en petites tuiles plates traditionnelles de terre cuite de densité 65 à 80 tuiles au m².

Les **mis en œuvre locales** seront respectées pour les rives et les arêtiers qui seront maçonnés ainsi que le faîtage qui sera à crêtes et embarrures.

La **teinte des tuiles** sera choisie dans les tons bruns vieillis et nuancés, en excluant les tons trop clairs et trop uniformes.

Les enduits seront réalisés à la chaux, chaux aérienne et sable pour le bâti ancien, et seront de la couleur de la pierre locale de ton ocre et de finition talochée, grattée ou lissée (à préférer en milieu urbain), en excluant les aspects grésés ou à reliefs artificiels et les tons vifs trop agressifs.

Les encadrements des ouvertures seront traités en enduit lissé et saillant de 15 cm de large environ.

Les menuiseries extérieures (fenêtres, volets et portes) seront en bois ou métal de ton pastel ou foncé. Les vantaux seront recoupés par des petits bois rapportés sur le vitrage et non intégrés à celui-ci afin de produire des carreaux carrés ou verticaux et non horizontaux.

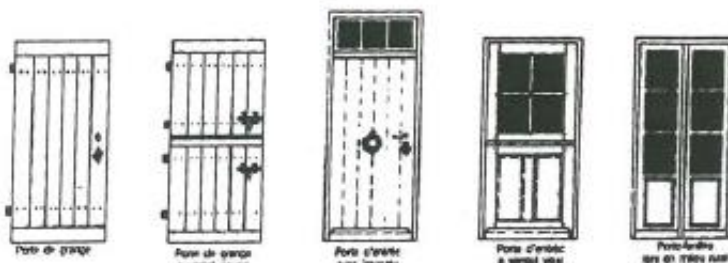
Les occultations seront prévues par des volets battants pleins ou semi-persiennés en bois ou par des volets roulants sans coffre apparent extérieur.

Les couleurs seront à choisir dans des gammes de gris colorés vert, bleu,...Le blanc pur trop agressif dans l'espace et le bois laissé ton naturel, verni ou lasuré, de tradition non locale, n'étant pas autorisés.

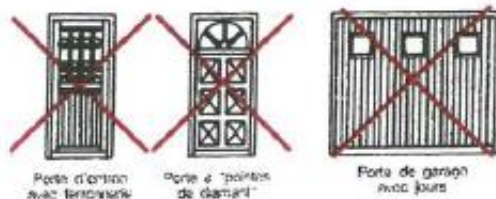
Les portes d'entrée seront traitées dans des teintes plus foncées que les fenêtres dans la même gamme de ton.

A titre indicatif, les teintes RAL suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé (RAL 9002/9003), gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie de vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6006) ou foncé (RAL 6000/6005) et vert empire (RAL 6002).

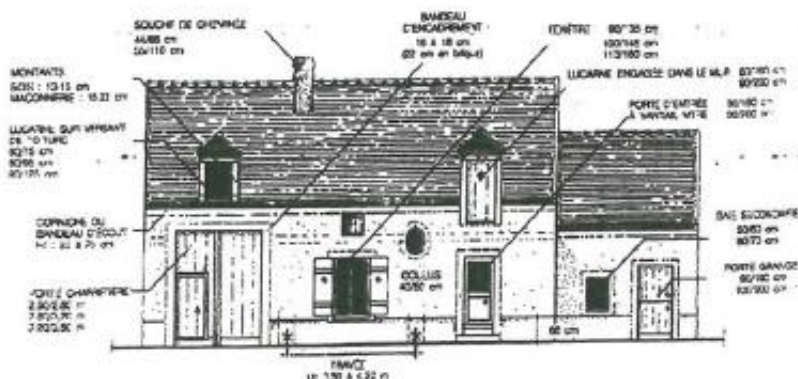
Exemples de portes



A EVITER



Les détails architecturaux, la modénature et le vocabulaire traditionnel du bâtiment :



E) Les clôtures :

Véritables éléments de transition entre l'espace public et l'espace privé, elles méritent un traitement de qualité dans les espaces à forte sensibilité paysagère ou bâtie.

Sur rue, elles seront constituées d'un matériau de qualité, dans la continuité des clôtures traditionnelles existantes dans la rue, ou suivant les règles du lotissement prédéfinies.

Les clôtures traditionnelles en Seine-et-Marne sont souvent constituées d'un mur en pierres jointoyées ou enduit couronné d'un chaperon de tuiles plates ou d'une mur bahut (1/3 de la hauteur totale soit dans la majorité des cas une soixantaine de cm) en moellons ou en maçonnerie enduite, complété sur les deux tiers suivant d'une grille au dessin sobre en métal ou d'un planchetage constitué de larges lames verticales jointives en bois peint dans le ton des portails et portillons, l'ensemble régnant à la même hauteur.

En mitoyenneté, elles seront plutôt constituées de grillages doublés de haies vives d'essences locales (charmille, lilas, houx, noisetiers, lauriers, troènes, buis..) en excluant les résineux du type thuyas ou cyprès.

Le portail suit l'alignement de la clôture sans retrait disgracieux créant un effet d'entonnoir.

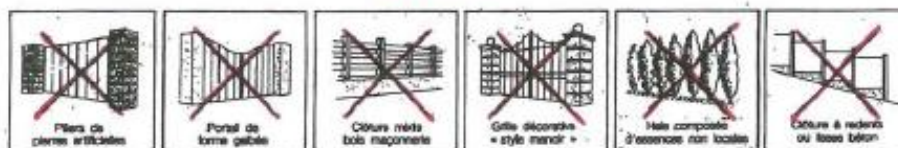
Mur et haie vive



Mur bahut et grille

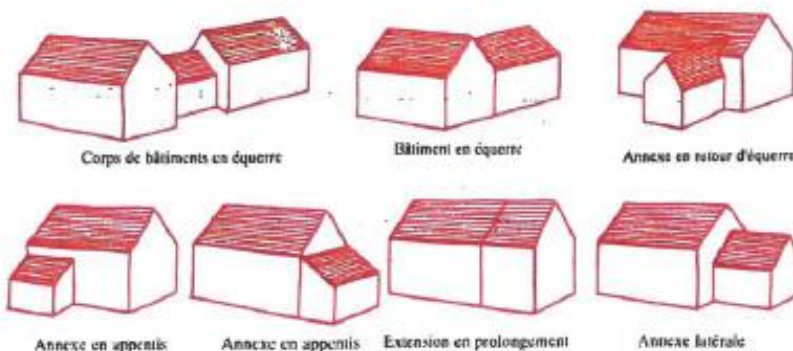


A EVITER



II - LES EXTENSIONS:

Les annexes sont bâties sur le même principe volumétrique et avec les mêmes matériaux que la construction à laquelle elles s'accrochent.





Pignon trop large
mal proportionné



Rupture d'inclinaison
des pentes

Les vérandas :

Il s'agit du même principe que les annexes pour la volumétrie.
Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et les joints de la couverture doit être recherchée.
La couverture doit être réalisée en verre afin d'assurer la plus grande transparence.



Porte cheminée vitrée



Véranda
avec toiture en sautoir



Véranda
avec toit prolongeant la toiture



Véranda intégrée



Cheminée vitrée



Pignon charpente vitré



Véranda
sur 2 corps de bâtiment



Véranda intégrée



Patio de toit trop faible,
ne respectant pas l'axe de la toiture

Ces conseils ont pour objectif d'éclairer les déposataires de demande d'autorisation sur le regard qui sera porté sur leurs projets architecturaux afin de leur éviter le désagrément d'un avis défavorable mais ne constituent pas un document d'une valeur normative absolue.

III – L'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE :

Pour la mise en œuvre de projets complexes, il est recommandé de prendre contact avec le service ou de se présenter à la permanence du Conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE) situé 27 rue du Marché à Coulommiers.

En effet, suivant le contexte du projet, non définissable a priori, des adaptations des principes ci-dessus énoncés pourront être retenues, si elles permettent d'intégrer harmonieusement la nouvelle construction à son environnement. Les projets d'esprit contemporain faisant œuvre de création seront examinés au cas par cas par l'architecte des bâtiments de France.

Exemples de construction d'architecture contemporaine



(Droits réservés)

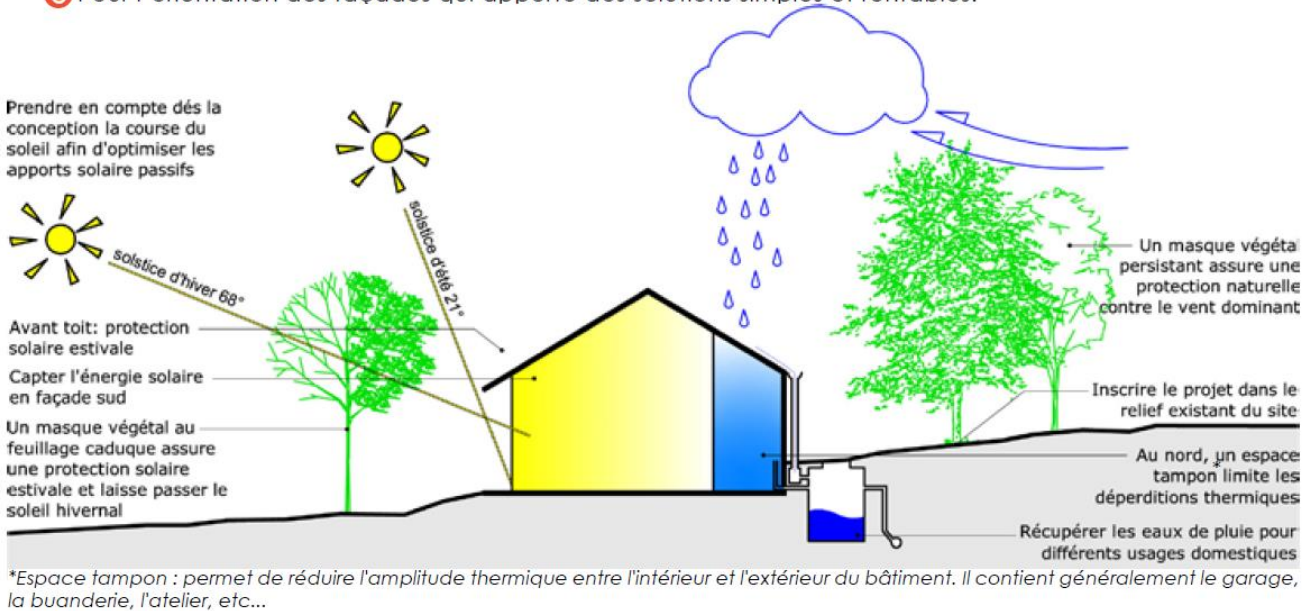
Références : La Maison Rurale en Ile-de-France » de Pierre THIEBAUT (Ed. Eyrolles)
Le site du ministère de la culture : www.culture.gouv.fr

III Utiliser les apports solaires gratuits

Source : Intégrer les nouvelles constructions – Guide à destination des élus et des porteurs de projet. 2010

Étudier les potentiels environnementaux et énergétiques :

- ☺ Pour profiter des apports climatiques et s'inscrire dans une architecture durable.
- ☺ Pour l'orientation des façades qui apporte des solutions simples et rentables.



Prendre en compte l'environnement (climat, orientation par rapport à la course du soleil) et faciliter les apports solaires dans la maison

Lorsque les rayons du soleil pénètrent dans la maison ils la chauffent. C'est une énergie naturelle et gratuite.

- Situer et implanter la construction en fonction des vents dominants et de la topographie du terrain.
- Préférer des volumes compacts pour limiter les surfaces de déperdition.
- Au nord localiser de préférence les espaces tampons tels que l'entrée, l'escalier, les locaux de rangement intérieurs (placard, dressing...), les locaux de rangement extérieur (bûcher, abri de jardin), les pièces non chauffées (garage, cellier, buanderie..) etc ...
- Orienter les ouvertures du séjour, du salon, des pièces occupées durant la journée au sud, les apports solaire en hiver seront maximum et permettront des économies d'énergie.
- Orienter les chambres de préférence à l'est pour bénéficier du soleil levant.
- Côté ouest, on évite de percer des ouvertures car elles sont génératrices de surchauffe en été.
- La façade orientée au nord sera également peu ouverte afin de limiter les déperditions.

Organisation des locaux sur la parcelle

- Il est préférable d'avoir des locaux de rangements en continuité de l'habitation à la fois pour la proximité car ils contribuent à l'isolation des pièces de vie ou sinon de construire des remises ou des bâtiments annexes implantés sur les limites séparatives, ceux-ci formeront ainsi une partie de la clôture qui assurera l'intimité des espaces privés extérieurs.

V Les panneaux solaires

(Source : L'énergie solaire – Recommandations pour l'intégration architecturale des panneaux solaires DDE77, SDAP 77, CAUE 77, PNR du Gâtinais français, ADEME)

Les panneaux solaires doivent respecter un certain nombre de contraintes techniques (surface minium, inclinaison, orientation...) mais il est tout aussi important que ces panneaux s'inscrivent harmonieusement tant sur un bâtiment que sur les abords de ce bâtiment.

Les capteurs ou les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments de la composition architecturale.

Une orientation plein sud et une inclinaison entre 30° et 60° sont idéales. L'ombrage des capteurs par un autre bâtiment ou de la végétation ou un autre élément (cheminée, acrotère...) peut réduire fortement les performances de l'installation.

Recommandations

Cas des toitures à pans

- Insérer les capteurs dans l'épaisseur de la toiture.
- Maintenir une proportion satisfaisante entre la surface du pan et celle des capteurs.
- Privilégier la cohérence de forme entre le pan de toiture et les capteurs.
- Si des fenêtres de toit sont déjà présentes sur un pan, englober ces fenêtres avec les capteurs solaires de manière à ne former qu'un seul rectangle.
- Placer les capteurs dans le prolongement des ouvertures de façade, privilégier la symétrie.
- Utiliser de préférence les bâtiments annexes.

Dans les cas de constructions neuves les capteurs solaires doivent être considérés comme des éléments d'architecture à part entière constitutifs du projet.

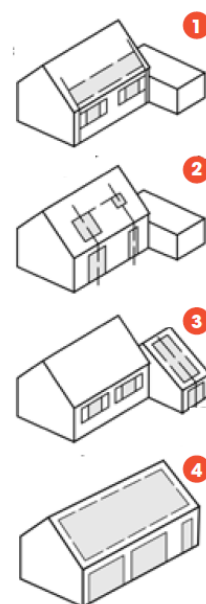
Source : Intégrer les nouvelles constructions – Guide à destination des élus et des porteurs de projet. 2010



Intégrer les panneaux solaires

Le positionnement des panneaux solaires dépend de l'orientation du pan de toiture au sud et de la composition des façades et des toitures sur lesquelles ils s'implantent. Le choix d'un aspect mat facilite la neutralité de ce type d'équipement.

- ☺ **Regrouper** les panneaux en un seul ensemble.
- ☺ Favoriser les **formes simples** et rectangulaires.
- ☺ Favoriser l'**implantation en bas de toiture** : alignement à l'égout de rive à rive. **1**
- ☺ **Harmoniser les panneaux** au reste de la composition de la façade et des ouvertures en toiture : fenêtres de toit, rupture dans la toiture. **2**
- ☺ Favoriser l'**implantation sur des bâtiments annexes** (garage, auvent, brise soleil, cabanon de jardin...) en particulier pour la pose de panneaux photovoltaïques. **3**
- ☺ Pour les **grandes installations** (hangars...), favoriser l'implantation sur des pans entiers de toiture, en remplacement des éléments de couverture. **4**



EXEMPLES D'IMPLANTATION DE PANNEAUX SOLAIRES



sur la totalité du versant
d'un volume annexe



sur un appentis
accolé à un mur



sur un abri de jardin



intégration au sol



sur un abri véhicule



sur une annexe



sur une remise



sur une construction neuve avec verrière intégrée



:

