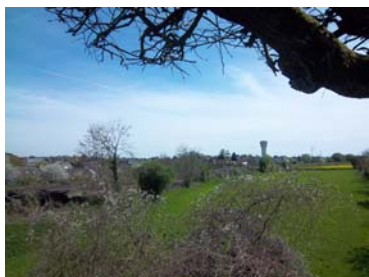


Département de SEINE-ET-MARNE

Commune de Verneuil l'Etang



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5 : REGLEMENT

Elaboration du PLU
Document arrêté le :

Document approuvé le :

IngESPACES

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire



Environnement - Infrastructures - Urbanisme

Siège social : 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24 - Fax 01.60.05.03.62 - Email : ingespaces@wanadoo.fr

SOMMAIRE

I.	DISPOSITIONS GENERALES.....	3
II.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	13
	<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</i>	<i>15</i>
	<i>Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</i>	<i>25</i>
	<i>Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</i>	<i>35</i>
	<i>Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX</i>	<i>39</i>
III.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	46
	<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</i>	<i>47</i>
	<i>Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx.....</i>	<i>56</i>
	<i>Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU</i>	<i>63</i>
IV.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER.....	64
	<i>Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</i>	<i>65</i>
	<i>Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</i>	<i>71</i>
	ANNEXES	78

TITRE 1

I. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

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

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de **VERNEUIL L'ETANG**, aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes, ainsi qu'aux clôtures.

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

1) Les règles générales d'urbanisme : les articles d'ordre public

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme dites Règles Générales de l'Urbanisme à l'exception des articles suivants qui restent applicables et dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

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

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

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

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

2) Servitudes d'utilité publique

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

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

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

3) Autorisations d'urbanisme

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

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

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

4) Lotissements

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

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

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

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

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

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

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

Article L. 442-11 C. urb : «Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou

partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.»

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

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

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

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

6) Secteurs archéologiques

En application de l'article R. 523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

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

7) Autres règles

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

Article L111-20 C. urb : Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations

d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

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

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

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

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

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

Article L151-34 C. urb : Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

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

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

Article L151-35 C. urb : Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux 1° et 2° du présent article, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Article L151-36 C. urb : Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Article L111-6 C. urb : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de

soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7 C. urb : L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Article L111-8 C. urb : Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

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

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

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zones à protéger (dites zones A pour agricole et N pour naturelle). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (R.123.11 et R.123.12 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L. 113-1 du C.U).

- 1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones : *UA, UB, UE, et UX*.
- 2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones : *1AU, 1AUX et 2AU*.
- 3) Les zones à protéger auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont la zone agricole : *A* et la zone naturelle : *N*
- 4) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.
- 5) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

ARTICLE 4- LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée dans un délai de *quatre ans* à compter de la date du sinistre, sans faire application des articles 3 à 5 et 7 à 13 des différents chapitres du présent règlement.

ARTICLE 5- LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 6- DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

MONUMENTS ET ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER (L.151-19 ET L. 151-23)

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée aux documents graphiques en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme doivent être précédés d'un permis de démolir en vertu de l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

En outre, tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt architectural ou historique.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

CHEMINEMENTS PIETONNIERS PROTEGES (L. 151-38)

Les cheminements piétonniers existants identifiés comme devant être protégés sur les documents graphiques ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.

RISQUE NATUREL RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Il convient de rappeler que tous les sites archéologiques sont concernés par les nouvelles dispositions législatives et réglementaires de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Il est également rappelé que des dispositions de la loi du 27 septembre 1941 sur l'archéologie, relatives notamment aux découvertes fortuites sont applicables sur le territoire communal.

ARTICLE 7 – PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS

Les dispositifs d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (isolation par l'extérieur) pourront être réalisés dans les marges de retrait et recul et au-delà des limites de hauteur maximale, imposées par les PLU.

ARTICLE 8- DESTINATION DES LOCAUX

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

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

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

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien, les chambres de service, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Hébergement hôtelier :

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

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, etc... , en référence à l'article R.520-1-1 du Code de l'Urbanisme. Rappel : les locaux des professions libérales relèvent de l'usage de la construction et non de sa destination.

Commerce :

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

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Artisanat :

Ensemble des entreprises immatriculées au répertoire des métiers en l'application du décret 98-247 (version consolidée au 2 juillet 2010) relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers, et qui emploient des personnes exerçant une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant d'activités figurant sur la liste établie en annexe du même décret. (cf. ci-après).

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

Activités relevant de l'artisanat de l'alimentation Transformation et conservation de la viande et préparation de produits à base de viande, Transformation et conservation de poissons, de crustacés et de mollusques, Transformation et conservation de fruits et légumes, (sauf produits de la quatrième gamme). Fabrication d'huiles et graisses végétales et animales, Fabrication de produits laitiers, Travail des grains, fabrication de produits amylacés, Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires, (sauf terminaux de cuisson), Fabrication d'autres produits alimentaires, Fabrication d'aliments pour animaux Fabrication d'eaux-de-vie naturelles et de spiritueux Fabrication de vins effervescents Fabrication d'autres boissons Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé dont préparations à partir de ces produits Commerce de détail de viande, produits à base de viandes sur évenantiers et marchés Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques sur évenantiers et marchés dont préparations à partir de ces produits Fabrication de plats prêts à consommer, à emporter, associée à la vente au détail Activités relevant de l'artisanat du bâtiment Orpaillage Autres industries extractives Activités de soutien aux autres industries extractives Incinération des déchets non dangereux et production de cendres et scories associées Désamiantage, enlèvement des peintures à base de plomb Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels Génie civil (sauf promotion immobilière de lotissements fonciers viabilisés). Travaux de construction spécialisés	Installation de systèmes d'alarme et activités associées de surveillance Imprimerie de labeur Activités de prépresse Reliure et activités connexes Reproduction d'enregistrements Production de brai et de coke de brai Agglomération de la tourbe Industrie chimique Fabrication d'édulcorants de synthèse Fabrication d'ouates, bandes, gazes et pansements à usage médical et de substances radioactives de diagnostic Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques Métallurgie Fabrication de produits métalliques Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques Fabrication d'équipements électriques Fabrication de machines et équipements divers Autres industries manufacturières (sauf fabrication de lunettes correctrices et de verres de lunetterie et de contact). Activités relevant de l'artisanat de fabrication Fabrication de textiles, Fabrication de vêtements, d'articles en fourrure et d'articles à mailles, Industrie du cuir et de la chaussure, Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, en vannerie et sparterie (sauf fabrication du bois d'industrie : pieux, poteaux, bois de mine...), Industrie du papier et du carton, Industrie automobile, Fabrication de matériels de transport divers, Fabrication de meubles, Réparation et installation de machines et d'équipements Collecte des déchets nucléaires Traitement et élimination des déchets nucléaires radioactifs Démantèlement d'épaves Récupération de déchets triés Edition d'imprimés fiduciaires, imprimés commerciaux, formulaires imprimés	Activités relevant de l'artisanat de service Maréchalerie Entretien de fosses septiques Entretien et réparation de véhicules automobiles Entretien et réparation de motocycles Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales en magasins spécialisés Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales sur évenantiers et marchés Transports de voyageurs par taxis y compris à moto et par véhicules de remise Services de déménagement Services de remorquage et d'assistance routière Contrôle technique automobile Pose d'affiches Activités d'étalagiste Activités photographiques (sauf photojournalisme). Nettoyage courant des bâtiments Nettoyage industriel et autres activités de nettoyage des bâtiments dont ramonage Désinfection, désinsectisation, dératification Autres nettoyages (sauf services de voirie et de déneigement). Services administratifs divers (limité aux services administratifs de bureau combinés). Travaux à façon divers (limité à la duplication et l'expédition de documents et au secrétariat à façon). Activités de conditionnement Ambulances Spectacle de marionnettes Restauration d'objets d'art Réparation d'ordinateurs et d'équipements de communication Réparation de biens personnels et domestiques Blanchisserie-teinturerie dont nettoyage et garde de fourrures (sauf libre-service). Coiffure Soins de beauté dont le modelage esthétique de bien-être et de confort sans finalité médicale Embaumement, soins mortuaires, thanatopraxie Toiletage d'animaux de compagnie
--	--	---

Industrie :

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

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

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

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

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;

- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Exploitation agricole ou forestière :

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

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

TITRE 2

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

- **UA** : zone urbaine correspondant aux parties anciennes du bourg
- **UB** : zone urbaine correspondant aux extensions des parties anciennes du bourg
- **UC** : zone d'habitat collectif
- **UE** : zone urbaine dédiée aux équipements publics
- **UX** : zone urbaine dédiée aux activités économiques

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie agglomérée ancienne du bourg de VERNEUIL L'ETANG.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination agricole,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- Les constructions et abris à caractère précaire (baraquement, véhicule désaffecté,...)
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage à l'air libre de véhicules neufs ou d'occasion
- Le changement de destination des locaux commerciaux

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme de plus de 12 logements ou créant au moins 800 m² de surface plancher, entre 20 et 30% du nombre total de logements soit affecté à du logement locatif social.
- La construction, l'aménagement ou l'extension des bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et services ainsi que leurs annexes de toute nature à condition que leur surface de plancher n'excède pas 250 m² et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2 - Protections, risques, nuisances

La commune est soumise au risque d'inondation pluviale, ainsi les caves et sous-sols enterrés sont interdits dans toute la zone UA.

La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

En outre, la zone UA présente des secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres. Les constructions affectées doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt architectural ou historique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

LES VOIES NOUVELLES

La largeur des voies nouvelles doit être de 8 m minimum, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et trottoirs.

Toutefois, lorsque la voie nouvelle dessert moins de 5 constructions, sa largeur peut être ramenée à 5,50 m (voie et trottoir).

EXEMPTIONS :

- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

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 sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

En tout état de cause, les demandes d'autorisation doivent être en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service

Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

En l'absence d'une réglementation locale, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

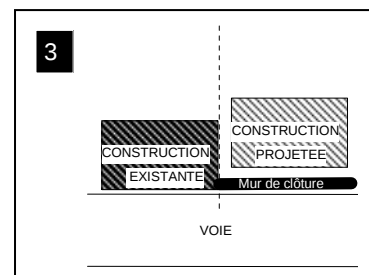
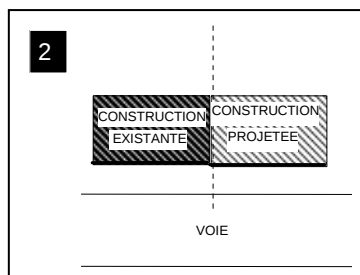
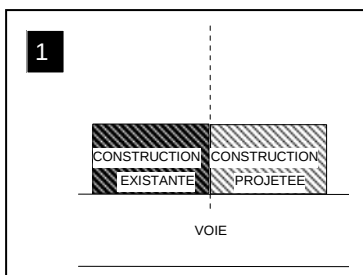
Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

Dans le cas d'opérations de construction d'une surface de plancher totale de 800 m² ou plus, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette desdites opérations.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie ouverte à la circulation générale ou de l'emprise publique, existantes ou à créer, soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer (fig.1)
- soit en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait (fig. 2)
- soit en retrait de l'alignement de la voie ouverte à la circulation générale ou de l'emprise publique, à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la construction d'un mur de clôture en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et



clôtures avoisinantes (fig. 3)

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum.

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

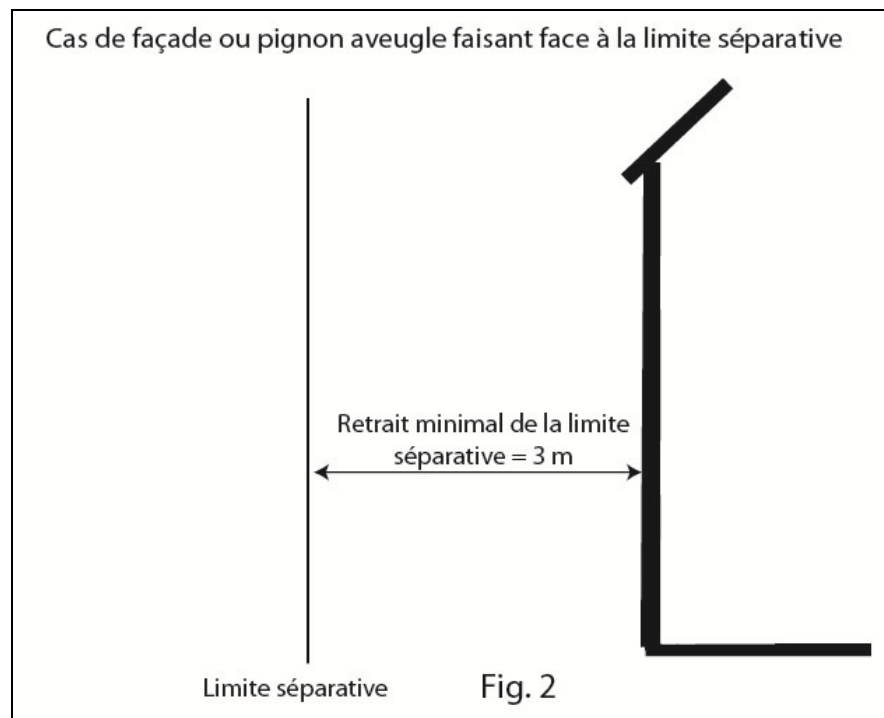
- à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 12 m².

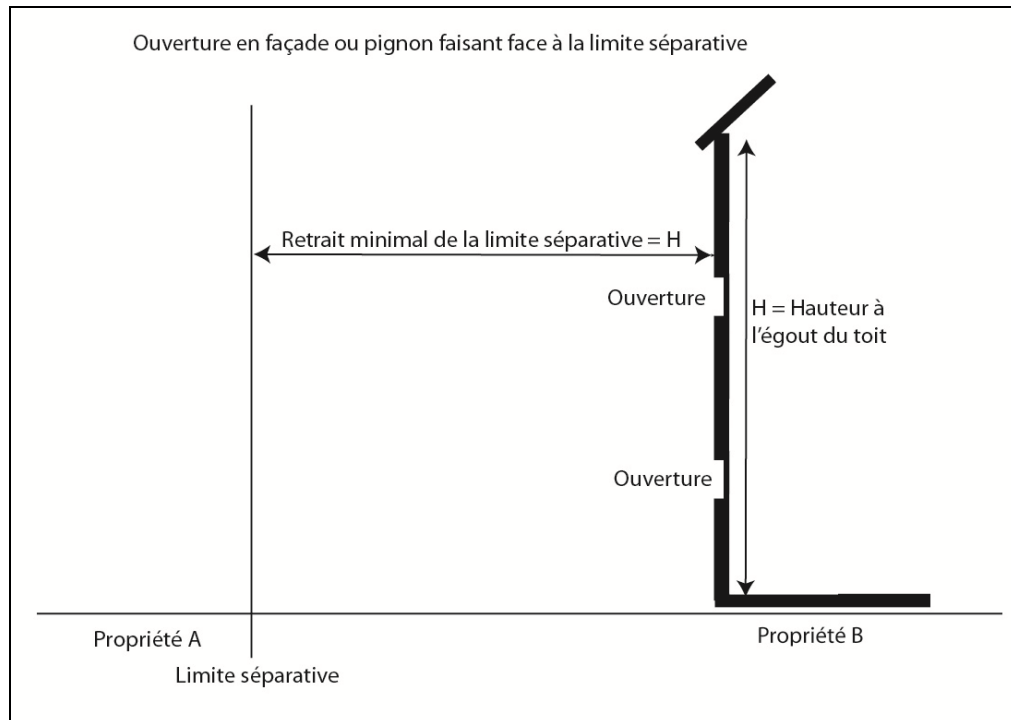
ARTICLE UA-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées sur une limite séparative latérale au moins.

En cas de marge de reculement, celle-ci sera déterminée de la façon suivante :

- en cas de façade ou pignon faisant face à la limite séparative et comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade ou pignon et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction avec un minimum de trois mètres (fig. 1)
- en cas de façade ou pignon aveugle faisant face à la limite séparative, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade ou pignon et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 3 mètres (fig. 2)





Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en retrait de 1 mètre minimum.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 12 m²
- à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

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

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est considérée comme étant la projection verticale du volume de la construction au sol tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

Cette emprise pourra être portée à 70 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial.

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

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

- à l'aménagement (surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, à condition que ledit aménagement ne crée pas d'emprise au sol supplémentaire.

ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres (R+1+c). Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur totale n'excèdera pas 7 mètres (R+1).

La hauteur des annexes sera au maximum de 3,50 mètres mesurée au faitage.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

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

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

Aspect général, volume

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Toiture

Les combles et toitures des constructions nouvelles et existantes doivent conserver une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions nouvelles devront être couvertes de toitures à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis oscillo-basculants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Elles seront axées sur le percement des baies de l'étage inférieur.

Les toitures seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise, à l'exclusion des plaques ondulées de quelque matériau que ce soit.

Le zinc et le bac acier seront autorisés pour les appentis d'une pente inférieure ou égale à 20°, à condition que leur couleur soit identique à celle de la construction principale.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'installation de capteurs solaires en toiture, pourvu que ces dispositifs s'intègrent au mieux avec le bâti existant et n'excèdent pas 50% de la surface de la toiture.

Parements extérieurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront respecter celles des constructions environnantes. La teinte des façades sera de ton pierre ou mortier naturel. L'emploi de bardages bois est également autorisé.

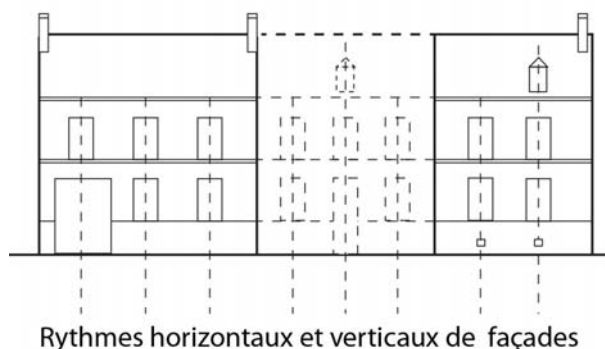
Dans le cas d'adjonction de volumes (hors vérandas), les matériaux employés seront de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc..), de la tôle ondulée et de matériaux de récupération est interdit.

Percements

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est recherché sur la base de l'illustration ci-après.

Illustration



Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser entre elles. Toute nouvelle clôture devra s'harmoniser avec celles des propriétés limitrophes.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,70 mètre mesurés en tous points :

- du niveau de la voirie en cas de clôture sur voie
- du sol naturel au droit de la propriété du pétitionnaire en cas de clôture en limite séparative.

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront composées :

- soit par un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit sur toute la hauteur dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- soit de murets en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit de 0,80 m de hauteur maximum surmontés de grilles ou de dispositifs ajourés.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure des voies et du domaine public.

Il sera réalisé au maximum deux ouvertures dans la clôture soit un portail et un portillon respectivement de 4 m et de 1,20 m pour 15 m de façade. Au-delà de 15 m cumulés de façades sur rue, une ouverture supplémentaire est possible (portail ou portillon).

Les ouvertures situées à moins de 2,50 m d'un angle de voie sont interdites.

Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² sont exemptés des règles du présent article.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc..), de la tôle ondulée et de matériaux de récupération est interdit.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 12 m² et 20 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

Exemptions

Les dispositions du présent article 11 ne s'appliquent pas :

- aux serres, aux vérandas, aux auvents et aux marquises
- aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, dans la mesure où lesdits aménagements respectent le caractère architectural de la construction initiale
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dispositions diverses

Les citernes de combustible non enterrées, les citernes de récupération d'eau et les paraboles ne devront pas être visibles des voies desservant la construction principale, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Éléments remarquables du paysage

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

ARTICLE UA-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Chaque emplacement extérieur doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6,00 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Nombre d'emplacements automobiles

A - Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé au minimum deux places de stationnement par logement.

Places visiteurs : dans les opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé une place visiteur, aisément accessible depuis l'espace public, pour trois logements.

Dans un rayon de 500 m autour de la gare : il sera créé 1 place de stationnement par logement sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat à qui il est imposé 0,5 place.

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, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

B – Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux 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.

C - Constructions à destination de commerces et d'artisanat

Il sera créé 1 place par tranche entamée de 40 m² affectés à l'activité.

D - Constructions à destination d'hôtels, restaurants

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 1 place d'autocar par tranche complète de 50 chambres.

Il sera créé 1 place de stationnement par 10 m² de salle de service de restaurant.

3 - Nombre d'emplacements pour les cycles et les poussettes

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert.
- Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante. Il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe maximale de 12 %).
- Les vélos doivent pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.
- Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériels (casques) ainsi que des prises électriques pour les vélos à assistance électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélos.

Les normes concernant les cycles sont les suivantes :

Habitat collectif	Au minimum 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
Bureaux	Au minimum 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher.
Activités, commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher et équipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

Locaux poussettes :

Pour les logements collectifs de plus de 12 logements, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m² pour 3 logements.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par

l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UA-13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

25% au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre. Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 200 m² de la superficie totale de la parcelle.

En outre, pour les opérations de constructions de plus de 5 logements (opérations d'ensemble et logements collectifs), il devra être aménagé un espace vert commun planté en pleine terre d'une surface minimale de 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² soit 4 places de la superficie affectée à cet usage.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension du bourg ancien. Cette zone UB comprend 6 secteurs : UBa, UBb, UBc, UBd, UBe et UBf.

Les secteurs UBa, UBb et UBc sont soumis au respect d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les secteurs UBd et UBe correspondent à des quartiers d'habitat collectif dont les caractéristiques justifient des dispositions particulières.

Le secteur UBf correspond à un secteur urbanisé rattaché à la commune de Guignes où la constructibilité est limitée.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UB, hors secteur UBf, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- Les constructions et abris à caractère précaire (baraquement, véhicule désaffecté,...)
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Le changement de destination des locaux commerciaux

Dans le secteur UBf, toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article UB 2 sont interdites.

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UB, hors secteur UBf, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme de plus de 12 logements ou créant au moins 800 m² de surface plancher, entre 20 et 30% du nombre total de logements soit affecté à du logement locatif social.
- La construction des bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et services ainsi que leurs annexes de toute nature à condition que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'aménagement ou l'extension des bâtiments à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et services ainsi que leurs annexes dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU.
- Les dépôts et aires de stockage à l'air libre de véhicules neuf ou d'occasion à condition qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance
- En outre, sur chacun des secteurs UBa, UBb et UBc, les constructions et changements de destination sont autorisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur et sous réserve du respect des dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Dans le secteur UBf, sont autorisés :

- La construction, l'aménagement ou l'extension des bâtiments à usage d'habitation dans la limite de l'emprise au sol autorisée.

2 - Protections, risques, nuisances

La commune est soumise au risque d'inondation pluviale, ainsi les caves et sous-sols enterrés sont interdits dans toute la zone UB.

La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

En outre, la zone UB présente des secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres. Les constructions affectées doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La zone UB est partiellement concernée par un risque technologique du à la présence de la société « Grands Moulins de Paris ». Il convient en la matière de se reporter aux prescriptions particulières présentées en annexe du présent règlement en application de la circulaire ministérielle du 4 mai 2007.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt architectural ou historique.

La zone UB est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE. Pour tout projet de plus de 1000 m² dans ces zones, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 définissant les critères d'identification des zones humides : pédologie et végétation. Si la zone est avérée humide au moins selon l'un de ces critères, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. En effet, le SAGE de l'Yerres interdit la destruction de plus de 1000 m² de zones humides avérées sauf si le projet est déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou s'il présente des caractères de sécurité ou de salubrité publiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB-3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

LES VOIES NOUVELLES

La largeur des voies nouvelles doit être de 8 m minimum, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et trottoirs.

Toutefois, lorsque la voie nouvelle dessert moins de 5 constructions, sa largeur peut être ramenée à 5,50 m (voie et trottoir).

En outre, les conditions de desserte des secteurs UBa, UBb et UBc sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies au présent PLU.

EXEMPTIONS :

- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

En tout état de cause, les demandes d'autorisation doivent être en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

En l'absence d'une réglementation locale, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Dans le cas d'opérations de construction d'une surface de plancher totale de 800 m² ou plus, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette desdites opérations.

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

Dans la zone UB et le secteur UBf, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Dans les secteurs UBa, UBb et UBc, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies, soit en retrait de 3 mètres minimum.

En outre, sur chacun des secteurs UBa, UBb et UBc, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Dans le secteur UBd et le secteur UBe, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement actuel ou futur des voies, soit en retrait.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum.

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

- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux,
- à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée.

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

Dans la zone UB, hors secteur UBd, les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en recul par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UBd, les constructions nouvelles doivent s'implanter en recul par rapport aux limites séparatives.

En cas de marge de reculement, celle-ci sera déterminée de la façon suivante :

- en cas de façade ou pignon faisant face à la limite séparative et comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade ou pignon et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres (fig. 1),
- en cas de façade ou pignon aveugle faisant face à la limite séparative, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade ou pignon et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 3 mètres (fig. 2)

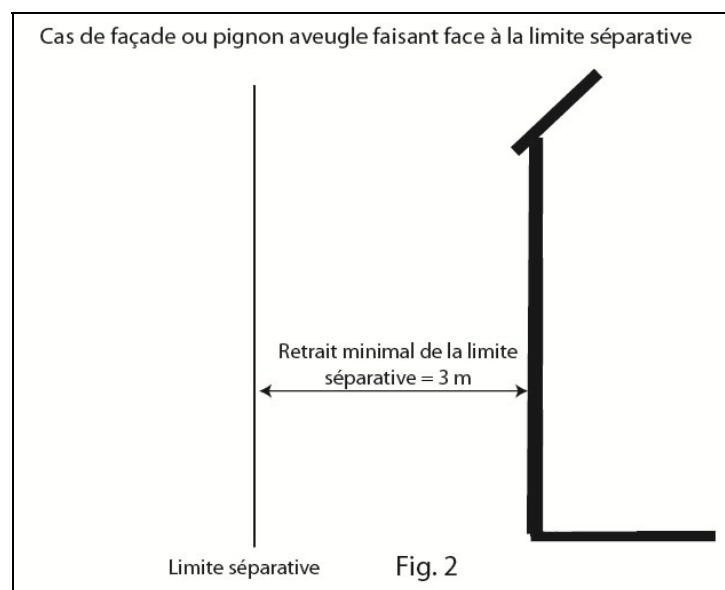
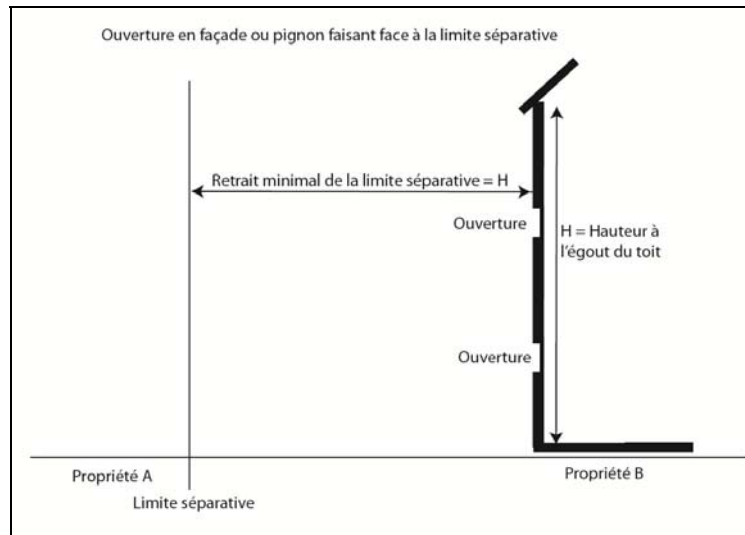


Fig. 2

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en retrait de 1 mètre minimum.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 12 m²
- à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

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

Dans la zone UB hors secteur UBd, la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à 4 mètres.

Dans le secteur UBd, la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale :

- à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres en cas de façade ou pignon comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes
- à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction la plus basse avec un minimum de 4 mètres si cette dernière est aveugle.

ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est considérée comme étant la projection verticale du volume de la construction au sol tous débords et surplombs inclus.

Dans la zone UB hors secteurs UBd, UBe et UBf, l'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBd et le secteur UBe, l'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBf, l'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

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

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à l'aménagement (surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, à condition que ledit aménagement ne crée pas d'emprise au sol supplémentaire.

ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UB hors secteur UBd, la hauteur totale des constructions nouvelles n'excèdera pas 10 mètres (R+1+c). Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur totale n'excèdera pas 7 mètres (R+1).

La hauteur des annexes sera au maximum de 3,50 mètres mesurée au faitage.

Dans le secteur UBd, la hauteur totale des constructions nouvelles n'excèdera pas 15 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

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

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

Aspect général, volume

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Toiture

Les combles et toitures des constructions nouvelles et existantes doivent conserver une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions nouvelles seront couvertes de toitures à pentes ou de toitures terrasses.

Les toitures à pentes devront être à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis oscillo-basculants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Elles seront axées sur le percement des baies de l'étage inférieur.

Les toitures seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise, à l'exclusion des plaques ondulées de quelque matériau que ce soit.

Le zinc et le bac acier seront autorisés pour les appentis d'une pente inférieure ou égale à 20°, à condition que leur couleur soit identique à celle de la construction principale.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'installation de capteurs solaires en toiture, pourvu que ces dispositifs s'intègrent au mieux avec le bâti existant et n'excèdent pas 50% de la surface de la toiture.

Parements extérieurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront respecter celles des constructions environnantes. La teinte des façades sera de ton pierre ou mortier naturel. L'emploi de bardages bois est également autorisé.

Dans le cas d'adjonction de volumes (hors vérandas), les matériaux employés seront de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc..), de la tôle ondulée et de matériaux de récupération est interdit.

Percements

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est recherché.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser entre elles. Toute nouvelle clôture devra s'harmoniser avec celles des propriétés limitrophes.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,70 mètre mesurés en tous points :

- du niveau de la voirie en cas de clôture sur voie
- du sol naturel au droit de la propriété du pétitionnaire en cas de clôture en limite séparative.

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront composées :

- soit par un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit sur toute la hauteur dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- soit de murets en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit de 0,40 m de hauteur maximum surmontés de grilles ou de dispositifs ajourés,

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure de voie et du domaine public.

Il sera réalisé au maximum deux ouvertures dans la clôture soit un portail et un portillon respectivement de 4 m et de 1,20 m pour 15 m de façade. Au-delà de 15 m cumulés de façades sur rue, une ouverture supplémentaire est possible (portail ou portillon).

Les ouvertures situées à moins de 2,50 m d'un angle de voie sont interdites.

Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² sont exemptés des règles du présent article.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc..), de la tôle ondulée et de matériaux de récupération est interdit.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 12 m² et 20 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

Exemptions

Les dispositions du présent article 11 ne s'appliquent pas :

- aux serres, aux vérandas, aux auvents et aux marquises
- aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, dans la mesure où lesdits aménagements respectent le caractère architectural de la construction initiale
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Dispositions diverses

Les citernes de combustible non enterrées, les citernes de récupération d'eau et les paraboles ne devront pas être visibles des voies desservant la construction principale, sauf contrainte technique dûment justifiée.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement, d'un dépôt en plein air de quelque nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

Éléments remarquables du paysage

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

ARTICLE UB-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Chaque emplacement extérieur doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6,00 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Nombre d'emplacements automobiles

A - Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé au minimum deux places de stationnement par logement.

Places visiteurs : dans les opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé deux places visiteurs sur l'espace public (sur la voirie ou au sein d'un parc de stationnement) pour trois logements.

Dans un rayon de 500 m autour de la gare : il sera créé 1 place de stationnement par logement sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat à qui il est imposé 0,5 place.

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, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

B – Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux 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.

C - Constructions à destination de commerces et d'artisanat

Il sera créé 1 place par tranche entamée de 40 m² affectés à l'activité.

D- Constructions à destination d'hôtels, restaurants

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 1 place d'autocar par tranche complète de 50 chambres.

Il sera créé 1 place de stationnement par 10 m² de salle de service de restaurant.

3 - Nombre d'emplacements pour les cycles et les poussettes

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert.
- Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante. Il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe maximale de 12 %).
- Les vélos doivent pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.
- Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériels (casques) ainsi que des prises électriques pour les vélos à assistance électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélos.

Les normes concernant les cycles sont les suivantes :

Habitat collectif	Au minimum 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
Bureaux	Au minimum 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher.
Activités, commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher, industries et équipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

Locaux poussettes :

Pour les logements collectifs de plus de 12 logements, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m² pour 3 logements.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE UB-13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Dans la zone UB, hors secteurs UBd, UBf et UBe, 25% au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre.

Ce taux est porté à 40 % dans les secteurs UBd et UBf et à 60 % dans le secteur UBe.

Pour les immeubles collectifs de plus de 5 logements, la moitié au moins de ces espaces verts plantés en pleine terre devront être d'un seul tenant et être traités en espace de convivialité à destination des habitants.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 200 m² de la superficie totale de la parcelle.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

La marge de reculement prévue à l'article UB6 sera traitée en jardin d'agrément.

En outre, sur chacun des secteurs UBa, UBb et UBc, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE**ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des équipements publics.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article UE-2 est interdit.

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

1- Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations autorisées

2 - *Protections, risques, nuisances*

La commune est soumise au risque d'inondation pluviale, ainsi les caves et sous-sols enterrés sont interdits dans toute la zone UE.

La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt architectural ou historique.

La zone UE est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE. Pour tout projet de plus de 1000 m² dans ces zones, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 définissant les critères d'identification des zones humides : pédologie et végétation. Si la zone est avérée humide au moins selon l'un de ces critères, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. En effet, le SAGE de l'Yerres interdit la destruction de plus de 1000 m² de zones humides avérées sauf si le projet est déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou s'il présente des caractères de sécurité ou de salubrité publiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

ARTICLE UE-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- *Alimentation en eau potable*

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

2 - Assainissement

En tout état de cause, les demandes d'autorisation doivent être en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Si pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

En l'absence d'une réglementation locale, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

Les constructions seront implantées :

- à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées
- ou en retrait d'au moins 1 m.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait minimal de 3 m.

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

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

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.

ARTICLE UE-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**1 - Principes**

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

Dans un rayon de 500 m autour de la gare : il sera créé 1 place de stationnement par logement sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat à qui il est imposé 0,5 place.

2 - Nombre d'emplacements pour les cycles et les poussettes

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert.
- Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante. Il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe maximale de 12 %).
- Les vélos doivent pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.
- Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériels (casques) ainsi que des prises électriques pour les vélos à assistance électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélos.

Les normes concernant les cycles sont les suivantes :

Equipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE UE-13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces équivalentes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE**ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est vouée aux activités économiques. Elle comprend 4 secteurs : UXa, UXb, UXc et UXe.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination d'habitat autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions à destination de bureaux et services autres que celles mentionnées à l'article 2
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitations mobiles de plein air (campeurs, caravanes, camping cars, etc...)
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

En outre,

- **dans le secteur UXb** sont interdites :
 - Les constructions à destination de commerce et d'artisanat
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement
 - Les constructions à destination industrielle
 - Les constructions à destination d'entrepôts
- **dans le secteur UXe** sont interdites :
 - Les constructions à destination de commerce

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

1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- **Dans la zone UX hors secteur UXb**, les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant
- **Dans l'ensemble de la zone UX sont autorisées :**
 - Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités.
 - L'extension des habitations existantes sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement et qu'après extension la surface de plancher n'excède pas 150 m²
 - Les constructions à usage de bureaux et services à conditions qu'ils soient liés à l'activité autorisée dans la zone

2. Risques et nuisances

La zone UX présente des secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres et ferroviaires. Les constructions affectées doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

La commune est soumise au risque d'inondation pluviale, ainsi les caves et sous-sols enterrés sont interdits dans toute la zone UX.

La zone UX est partiellement concernée par un risque technologique du à la présence des sociétés « Grands Moulins de Paris » et « Valfrance ». Il convient en la matière de se reporter aux prescriptions particulières présentées en annexe du présent règlement en application de la circulaire ministérielle du 4 mai 2007.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt architectural ou historique.

La zone UX est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE. Pour tout projet de plus de 1000 m² dans ces zones, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 définissant les critères d'identification des zones humides : pédologie et végétation. Si la zone est avérée humide au moins selon l'un de ces critères, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. En effet, le SAGE de l'Yerres interdit la destruction de plus de 1000 m² de zones humides avérées sauf si le projet est déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou s'il présente des caractères de sécurité ou de salubrité publiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour conformément aux prescriptions de l'autorité compétente.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UX-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

En tout état de cause, les demandes d'autorisation doivent être en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

En l'absence d'une réglementation locale, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Dans le cas d'opérations de construction d'une surface de plancher totale de 800 m² ou plus, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette desdites opérations.

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

Dans les secteurs UXa et UXb, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Dans les secteurs UXc et UXe, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution des réseaux.

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

L'implantation des constructions sera réalisée sur l'une des deux limites séparatives latérales ou en retrait minimal de 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en retrait de 1 mètre minimum.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- aux constructions d'équipements à vocation de service public et aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux

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

Dans les secteurs UXa, UXb et UXc :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à 4 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

ARTICLE UX-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est considérée comme étant la projection verticale du volume de la construction au sol tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 65 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UX-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder :

- 10 mètres dans les secteurs UXa et UXb
- 40 mètres pour les silos et installations techniques afférentes et 15 mètres pour les autres constructions dans les secteurs UXc et UXe.

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

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

Aspect général, volume

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Toiture

Les combles et toitures des constructions nouvelles et existantes doivent conserver une simplicité de volume et une unité de conception.

Parements extérieurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront respecter celles des constructions environnantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc..), de la tôle ondulée et de matériaux de récupération est interdit.

Clôtures

La hauteur totale de la clôture est limitée à 3 mètres mesurés en tous points :

- du niveau de la voirie en cas de clôture sur voie
- du sol naturel au droit de la propriété du pétitionnaire en cas de clôture en limite séparative.

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront composées :

- soit par un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit sur toute la hauteur dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- soit de murets en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit de 0,80 m de hauteur maximum surmontés de grilles ou de dispositifs ajourés,
- soit de grillages doublés ou non d'une haie.

Exemptions

Les dispositions du présent article 11 ne s'appliquent pas :

- aux serres, aux vérandas, aux auvents et aux marquises
- aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, dans la mesure où lesdits aménagements respectent le caractère architectural de la construction initiale
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Éléments remarquables du paysage

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

ARTICLE UX-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT***1 - Principes***

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

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Chaque emplacement extérieur doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6,00 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Nombre d'emplacements automobiles

A - Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé une place de stationnement par logement.

Dans un rayon de 500 m autour de la gare : il sera créé 1 place de stationnement par logement sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat à qui il est imposé 0,5 place.

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, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

B – Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux 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.

C – Autres constructions

Les normes suivantes constituent le nombre minimum de places de stationnement à prévoir :

- Artisanat, industrie : 2 places/100 m² de surface de plancher
- Entrepôt : 0,5 place/100 m² de surface de plancher

En outre, il sera créé un nombre suffisant de places pour les visiteurs.

3 - Nombre d'emplacements pour les cycles

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert.
- Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante. Il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe maximale de 12 %).
- Les vélos doivent pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.
- Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériels (casques) ainsi que des prises électriques pour les vélos à assistance électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélos.

Les normes concernant les cycles sont les suivantes :

Habitat collectif	Au minimum 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
Bureaux	Au minimum 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher.
Activités, commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher, industries et équipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE UX-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement et de circulation doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 200 m² de la superficie totale de la parcelle.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

La marge de reculement prévue à l'article UX6 sera traitée en espace vert.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE**ARTICLE UX 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UX 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle

TITRE 3

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

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

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AU englobe des secteurs dont l'urbanisation future présente un intérêt compte tenu de leur nécessaire reconversion (corps de ferme) ou des secteurs de renouvellement urbain qu'il convient de protéger contre une urbanisation anarchique. Aussi, leur aménagement n'est envisagé que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble garantissant la qualité urbaine et paysagère de l'urbanisation future dans le respect des orientations définies dans le document « Orientations d'aménagement et de programmation ».

Cette zone 1AU comprend 2 secteurs : 1AUa (Ferme Arthur Chaussy) et 1AUb (impasse Arthur Chaussy).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination d'artisanat
- Les constructions soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- Les constructions et abris à caractère précaire (baraquement, véhicule désaffecté,...)
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Le changement de destination des locaux commerciaux

ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation à condition que lors de la réalisation d'un programme de plus de 12 logements ou créant au moins 800 m² de surface plancher, entre 20 et 30% du nombre total de logements soit affecté à du logement locatif social.
- Sur chacun des secteurs 1AUa et 1AUb, les constructions et changements de destination sont autorisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur et sous réserve du respect des dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- La construction, l'aménagement ou l'extension des bâtiments à usage d'activités commerciales, de bureaux et services ainsi que leurs annexes de toute nature à condition que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2 - Protections, risques, nuisances

La commune est soumise au risque d'inondation pluviale, ainsi les caves et sous-sols enterrés sont interdits dans toute la zone 1AU.

La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

En outre, la zone 1AU présente des secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres. Les constructions affectées doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt architectural ou historique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

LES VOIES NOUVELLES

La largeur des voies nouvelles double sens doit être de 8 m minimum, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et trottoirs.

La largeur des voies nouvelles à sens unique doit être de 5,50 m minimum, avec une chaussée aménagée pour le passage d'une file de voitures et de deux trottoirs.

En outre, les conditions de desserte des secteurs 1AUa et 1AUb sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies au présent PLU.

EXEMPTIONS :

- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU-4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

En tout état de cause, les demandes d'autorisation doivent être en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Si pour des raisons techniques, règlementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

En l'absence d'une réglementation locale, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Dans le cas d'opérations de construction d'une surface de plancher totale de 800 m² ou plus, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette desdites opérations.

ARTICLE 1AU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies, soit en retrait de 3 mètres minimum.

En outre, sur chacun des secteurs 1AUa et 1AUB, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum.

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

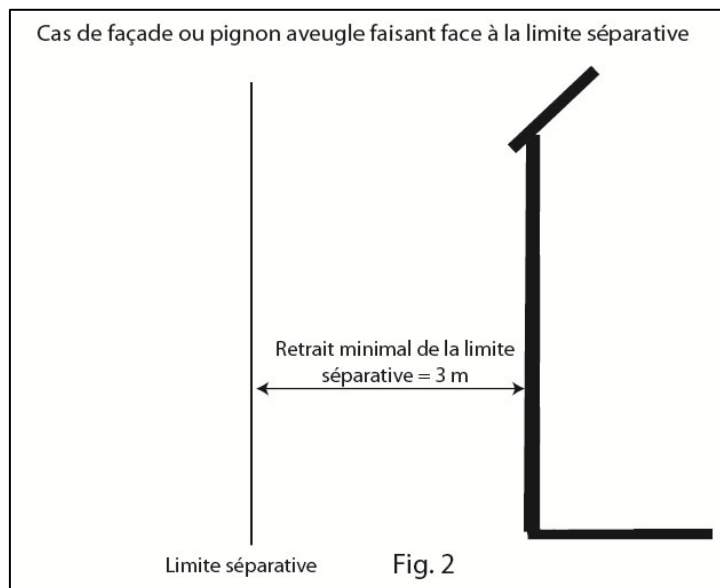
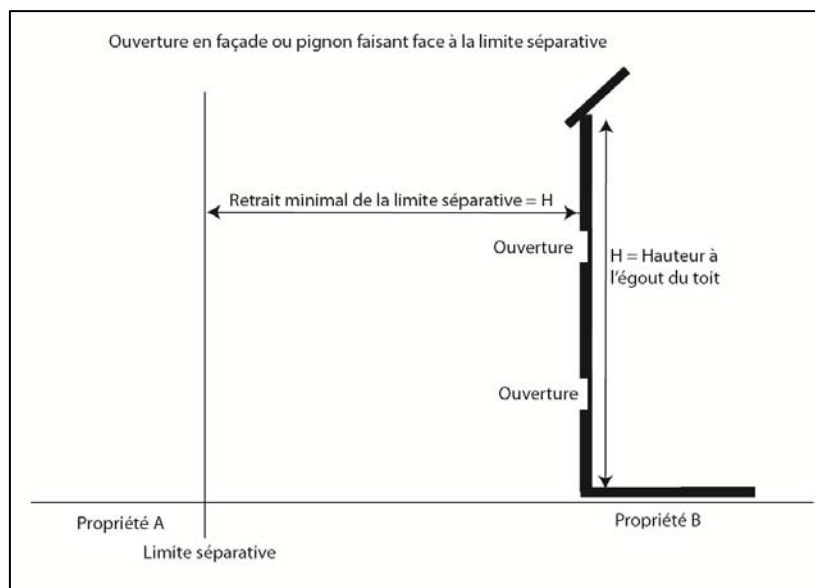
- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux,
- à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée.

ARTICLE 1AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone 1AU, les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en recul par rapport aux limites séparatives.

En cas de marge de reculement, celle-ci sera déterminée de la façon suivante :

- en cas de façade ou pignon faisant face à la limite séparative et comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade ou pignon et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres (fig. 1),
- en cas de façade ou pignon aveugle faisant face à la limite séparative, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade ou pignon et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 3 mètres (fig. 2)



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en retrait de 1 mètre minimum.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 12 m²
- à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

ARTICLE 1AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la zone 1AU, la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est considérée comme étant la projection verticale du volume de la construction au sol tous débords et surplombs inclus.

Dans la zone 1AU, l'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.

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

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à l'aménagement (surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles, à condition que ledit aménagement ne crée pas d'emprise au sol supplémentaire.

ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone 1AU, la hauteur totale des constructions nouvelles n'excèdera pas 10 mètres (R+1+c). Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur totale n'excèdera pas 7 mètres (R+1).

La hauteur des annexes sera au maximum de 3,50 mètres mesurée au faitage.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Aspect général, volume

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Toiture

Les combles et toitures des constructions nouvelles et existantes doivent conserver une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions nouvelles seront couvertes de toitures à pentes ou de toitures terrasses.

Les toitures à pentes devront être à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis oscillo-basculants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Elles seront axées sur le percement des baies de l'étage inférieur.

Les toitures seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise, à l'exclusion des plaques ondulées de quelque matériau que ce soit.

Le zinc et le bac acier seront autorisés pour les appentis d'une pente inférieure ou égale à 20°, à condition que leur couleur soit identique à celle de la construction principale.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'installation de capteurs solaires en toiture, pourvu que ces dispositifs s'intègrent au mieux avec le bâti existant et n'excèdent pas 50% de la surface de la toiture.

Parements extérieurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront respecter celles des constructions environnantes. La teinte des façades sera de ton pierre ou mortier naturel. L'emploi de bardages bois est également autorisé.

Dans le cas d'adjonction de volumes (hors vérandas), les matériaux employés seront de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc..), de la tôle ondulée et de matériaux de récupération est interdit.

Percements

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est recherché.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser entre elles. Toute nouvelle clôture devra s'harmoniser avec celles des propriétés limitrophes.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,70 mètre mesurés en tous points :

- du niveau de la voirie en cas de clôture sur voie
- du sol naturel au droit de la propriété du pétitionnaire en cas de clôture en limite séparative.

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront composées :

- soit par un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit sur toute la hauteur dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- soit de murets en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit de 0,40 m de hauteur maximum surmontés de grilles ou de dispositifs ajourés,

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure de voie et du domaine public.

Il sera réalisé au maximum deux ouvertures dans la clôture soit un portail et un portillon respectivement de 4 m et de 1,20 m pour 15 m de façade. Au-delà de 15 m cumulés de façades sur rue, une ouverture supplémentaire est possible (portail ou portillon).

Les ouvertures situées à moins de 2,50 m d'un angle de voie sont interdites.

Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² sont exemptés des règles du présent article.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc..), de la tôle ondulée et de matériaux de récupération est interdit.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 12 m² et 20 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

Exemptions

Les dispositions du présent article 11 ne s'appliquent pas :

- aux serres, aux vérandas, aux auvents et aux marquises
- aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, dans la mesure où lesdits aménagements respectent le caractère architectural de la construction initiale
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Dispositions diverses

Les citernes de combustible non enterrées, les citernes de récupération d'eau et les paraboles ne devront pas être visibles des voies desservant la construction principale, sauf contrainte technique dûment justifiée.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement, d'un dépôt en plein air de quelque nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas doublée de plantations.

Éléments remarquables du paysage

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

ARTICLE 1AU-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Chaque emplacement extérieur doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6,00 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Nombre d'emplacements automobiles

A - Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé au minimum deux places de stationnement par logement.

Places visiteurs : dans les opérations de constructions groupées ou de logements collectifs, il sera aménagé deux places visiteurs sur l'espace public (sur la voirie ou au sein d'un parc de stationnement) pour trois logements.

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, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

B – Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux 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.

C - Constructions à destination de commerces et d'artisanat

Il sera créé 1 place par tranche entamée de 40 m² affectés à l'activité.

D- Constructions à destination d'hôtels, restaurants

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 1 place d'autocar par tranche complète de 50 chambres.

Il sera créé 1 place de stationnement par 10 m² de salle de service de restaurant.

3 - Nombre d'emplacements pour les cycles et les poussettes

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert.
- Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante. Il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe maximale de 12 %).
- Les vélos doivent pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.
- Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériels (casques) ainsi que des prises électriques pour les vélos à assistance électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélos.

Les normes concernant les cycles sont les suivantes :

Habitat collectif	Au minimum 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
Bureaux	Au minimum 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher.
Activités, commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher et équipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

Locaux poussettes :

Pour les logements collectifs de plus de 12 logements, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m² pour 3 logements.

En outre, sur chacun des secteurs 1AUa et 1AUb, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements collectifs. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

ARTICLE 1AU-13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

25% au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre.

Pour les immeubles collectifs de plus de 5 logements, la moitié au moins de ces espaces verts plantés en pleine terre devront être d'un seul tenant et être traités en espace de convivialité à destination des habitants.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

En outre, sur chacun des secteurs 1AUa et 1AUB, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE**ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les aménagements nécessaires pour l'installation des réseaux de communications électroniques par fibre optique devront être réalisés sur le terrain d'assiette de chaque opération d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX est destinée à permettre le développement de l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (à vocation principale d'activité économique), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

L'aménagement de la zone n'est envisagé que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble garantissant ainsi la qualité urbaine et paysagère de l'urbanisation future dans le respect des orientations définies dans le document « Orientations d'aménagement et de programmation ».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination d'habitat autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions à destination de commerces autres que celles mentionnées à l'article 2,
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil d'habitations mobiles de plein air (campeurs, caravanes, camping cars, etc...)
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE 1AUX-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone et qu'elles soient intégrées dans les bâtiments d'activités.
- Les constructions à usage de commerces à conditions qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone.

2. Risques et nuisances

La zone 1AUX présente des secteurs affectés par le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres et ferroviaires. Les constructions affectées doivent comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

La commune est soumise au risque d'inondation pluviale, ainsi les caves et sous-sols enterrés sont interdits dans toute la zone 1AUX.

La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

La zone 1AUX est partiellement concernée par un risque technologique du à la présence de la société « Valfrance ». Il convient en la matière de se reporter aux prescriptions particulières présentées en annexe du présent règlement en application de la circulaire ministérielle du 4 mai 2007.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée.

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour conformément aux prescriptions de l'autorité compétente.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En outre, les conditions de desserte de la zone 1AUX sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies au présent PLU.

ARTICLE 1AUX-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

En tout état de cause, les demandes d'autorisation doivent être en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

En l'absence d'une réglementation locale, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Dans le cas d'opérations de construction d'une surface de plancher totale de 800 m² ou plus, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette desdites opérations.

ARTICLE 1AUX-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution des réseaux.

En outre, les conditions de desserte de la zone 1AUX sont soumises au respect des orientations d'aménagement définies au présent PLU.

ARTICLE 1AUX-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions sera réalisée sur l'une des deux limites séparatives latérales ou en retrait minimal de 5 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions d'équipements à vocation de service public et aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux

ARTICLE 1AUX-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 1AUX-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est considérée comme étant la projection verticale du volume de la construction au sol tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 65 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUX-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Aspect général, volume

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Toiture

Les combles et toitures des constructions nouvelles et existantes doivent conserver une simplicité de volume et une unité de conception.

Parements extérieurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront respecter celles des constructions environnantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc..), de la tôle ondulée et de matériaux de récupération est interdit.

Clôtures

La hauteur totale de la clôture est limitée à 3 mètres mesurés en tous points :

- du niveau de la voirie en cas de clôture sur voie
- du sol naturel au droit de la propriété du pétitionnaire en cas de clôture en limite séparative.

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront composées :

- soit par un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit sur toute la hauteur dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes,

- soit de murets en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit de 0,80 m de hauteur maximum surmontés de grilles ou de dispositifs ajourés,
- soit de grillages doublés ou non d'une haie.

Exemptions

Les dispositions du présent article 11 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

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

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Chaque emplacement extérieur doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6,00 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Nombre d'emplacements automobiles

A - Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé une place de stationnement par logement.

Dans un rayon de 500 m autour de la gare : il sera créé 1 place de stationnement par logement sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat à qui il est imposé 0,5 place.

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, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

B – Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux 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.

C – Autres constructions

Les normes suivantes constituent le nombre minimum de places de stationnement à prévoir :

- Artisanat, industrie : 2 places/100 m² de surface de plancher
- Entrepôt : 0,5 place/100 m² de surface de plancher

En outre, il sera créé un nombre suffisant de places pour les visiteurs.

3 - Nombre d'emplacements pour les cycles

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert.
- Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante. Il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe maximale de 12 %).
- Les vélos doivent pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.
- L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.
- Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériels (casques) ainsi que des prises électriques pour les vélos à assistance électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélos.

Les normes concernant les cycles sont les suivantes :

Habitat collectif	Au minimum 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² ;
Bureaux	Au minimum 1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher.
Activités, commerces de plus de 500 m ² de surface de plancher, industries et équipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

ARTICLE 1AUX-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

En outre, les opérations doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

1. Espaces verts

La marge de reculement prévue à l'article 1AUX-6 sera traitée en espace vert.

25 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traité en espace non imperméabilisé. Toutes dispositions devront être prises pour empêcher l'infiltration d'eaux polluées.

2. Plantations

La plantation ou la présence d'un arbre est obligatoire pour 100 m² de terrain libre de toute construction.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Lorsque la surface des aires de stationnement excédera 1 000 m², elle sera divisée par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les plantations devront être préférentiellement réalisées via l'utilisation d'essences régionales dont la liste est présentée en annexe du présent règlement.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

ARTICLE 1AUX 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES

ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE 1AUX 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les aménagements nécessaires pour l'installation des réseaux de communications électroniques par fibre optique devront être réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement d'ensemble.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 2AU, correspond un espace à vocation future d'habitat situé au Sud du bourg.

L'évolution de cette zone, actuellement inconstructible, n'est pas autorisée dans le cadre du présent règlement. Le développement ou l'évolution de cette zone dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ne sera possible qu'après une modification du PLU.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2AU-2 est interdit.

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

Les constructions à destination d'équipements d'infrastructures et de superstructures sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'occupation et l'utilisation de la future zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Articles 2AU-3 à 2AU-13

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

Articles 2AU-15 et 2AU-16

Il n'est pas fixé de règle

TITRE 4

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole
- **N** : zone naturelle

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles.
Elle correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole.

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur Ap, protégé pour des motifs de sensibilité paysagère et de préservation des continuités écologiques.
- Le secteur Azh pour le maintien et la préservation des zones humides avérées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit.

En outre, dans le secteur Azh, sont notamment interdits :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau,
- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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

1 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone A et le secteur Ap, sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements publics d'intérêt collectif

Dans la zone A, hors secteurs Ap et Azh, sont autorisés :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles d'une superficie au moins égale à la surface minimum d'installation définie par le schéma directeur départemental des structures agricoles, présenté en annexe du règlement.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant (une habitation par exploitation).
- L'extension des habitations existantes dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition que cette extension ne compromette pas l'activité agricole.

Dans le secteur Azh, sont seuls autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

2 - Protections, risques, nuisances

La commune est soumise au risque d'inondation pluviale, ainsi les caves et sous-sols enterrés sont interdits dans toute la zone A.

La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt architectural ou historique.

Les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement. A ce titre l'implantation des nouveaux bâtiments devra respecter un recul de 5 m de part et d'autre des axes des cours d'eau identifiés par le SyAGE et reportés sur le plan de zonage du PLU.

La zone A est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE. Pour tout projet de plus de 1000 m² dans ces zones, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 définissant les critères d'identification des zones humides : pédologie et végétation. Si la zone est avérée humide au moins selon l'un de ces critères, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. En effet, le SAGE de l'Yerres interdit la destruction de plus de 1000 m² de zones humides avérées sauf si le projet est déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou s'il présente des caractères de sécurité ou de salubrité publiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit potable et que la protection contre tous risques de pollution soit assurée.

2 - Assainissement

En tout état de cause, les demandes d'autorisation doivent être en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la

chaussée. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

En l'absence d'une réglementation locale, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Cette obligation ne s'applique pas aux installations de carrières.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

En outre, toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de la RD 619.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement (surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport l'alignement ne soit pas diminuée.

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

Les constructions seront implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 4 m minimum de celles-ci.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en retrait de 1 mètre minimum.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques destinées aux concessionnaires de distribution de réseaux
- à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions nouvelles à usage d'habitation n'excèdera pas 10 mètres (R+1+c).

La hauteur totale des bâtiments d'exploitation agricole n'excèdera une hauteur plafond de 15 mètres.

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

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- à l'aménagement (surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

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

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

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser entre elles.

Les clôtures seront composées de grillages doublés ou non de haies vives.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions diverses :

Les citernes de combustible non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et des propriétés limitrophes.

Les citernes de récupération d'eau pluviale ne devront pas être visibles des voies desservant la construction principale, sauf contrainte technique dûment justifiée.

1. Les constructions à destination d'habitation

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Toiture

Les combles et toitures des constructions nouvelles et existantes doivent conserver une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions nouvelles seront couvertes de toitures à pentes ou de toitures terrasses.
Les toitures à pentes devront être à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis oscillo-basculants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Elles seront axées sur le percement des baies de l'étage inférieur.

Les toitures seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise, à l'exclusion des plaques ondulées de quelque matériau que ce soit.

Le zinc et le bac acier seront autorisés pour les appentis d'une pente inférieure ou égale à 20°, à condition que leur couleur soit identique à celle de la construction principale.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'installation de capteurs solaires en toiture, pourvu que ces dispositifs s'intègrent au mieux avec le bâti existant et n'excèdent pas 50% de la surface de la toiture.

Parements extérieurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront respecter celles des constructions environnantes. La teinte des façades sera de ton pierre ou mortier naturel. L'emploi de bardages bois est également autorisé.

Dans le cas d'adjonction de volumes (hors vérandas), les matériaux employés seront de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc..), de la tôle ondulée et de matériaux de récupération est interdit.

Percements

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est recherché.

Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² sont exemptés des règles du présent article.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc..), de la tôle ondulée et de matériaux de récupération est interdit.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 12 m² et 20 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

Éléments remarquables du paysage

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

2. Les bâtiments d'exploitation agricole

Outre les matériaux d'usage traditionnel (maçonneries enduites et traditionnelles, bardage bois, ...), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique). Les couleurs vives ou brillantes sont interdites.

Les dispositions édictées par le présent article 11 pourront ne pas être imposées :

- aux serres, aux vérandas, aux auvents et aux marquises
- aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, dans la mesure où lesdits aménagements respectent le caractère architectural de la construction initiale

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

ARTICLE A-12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Chaque emplacement extérieur doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6,00 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Nombre d'emplacements automobiles

A - Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé au minimum deux places de stationnement par logement.

Dans un rayon de 500 m autour de la gare : il sera créé 1 place de stationnement par logement sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat à qui il est imposé 0,5 place.

ARTICLE A-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres et plantations

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, un accompagnement végétal (bosquets, haie arborée,...) doit être prévu autour de ces bâtiments.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels boisés ou non, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites. Elle englobe également des constructions et hameaux isolés qu'il convient de préserver de toute nouvelle urbanisation.

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur Np, protégé pour des motifs de préservation du patrimoine bâti et naturel et des continuités écologiques.
- Le secteur Nzh pour le maintien et la préservation des zones humides avérées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas visé à l'article N-2 est interdit.

En outre, dans le secteur Nzh, sont notamment interdits :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et son alimentation en eau,
- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les affouillements et exhaussements des sols,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- Le défrichement des landes,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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

1- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone N et secteur Np, sont autorisées :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone N, hors secteurs Np et Nzh, sont autorisées :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la gestion forestière
- La réfection et l'adaptation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- L'extension des habitations existantes dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition que cette extension ne compromette pas la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Nzh, sont seuls autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.)

2 - Protections, risques, nuisances

La commune est soumise au risque d'inondation pluviale, ainsi les caves et sous-sols enterrés sont interdits dans toute la zone N.

La Commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

Les aménagements doivent veiller à respecter le libre écoulement des eaux de ruissellement. A ce titre l'implantation des nouveaux bâtiments devra respecter un recul de 5 m de part et d'autre des axes des cours d'eau identifiés par le SyAGE reportés sur le plan de zonage.

La zone N est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE. Pour tout projet de plus de 1000 m² dans ces zones, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 définissant les critères d'identification des zones humides : pédologie et végétation. Si la zone est avérée humide au moins selon l'un de ces critères, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. En effet, le SAGE de l'Yerres interdit la destruction de plus de 1000 m² de zones humides avérées sauf si le projet est déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou s'il présente des caractères de sécurité ou de salubrité publiques.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N-4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE)

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau de ces constructions peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit potable et que la protection contre tous risques de pollution soit assurée.

2 - Assainissement

En tout état de cause, les demandes d'autorisation doivent être en conformité avec le règlement d'assainissement en vigueur.

Eaux usées

Le réseau d'assainissement est destiné à collecter uniquement les eaux usées. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées domestiques.

Les raccordements en matière d'eaux usées doivent être effectués en conformité avec les dispositions du règlement d'assainissement du SyAGE établi en application du Code de la santé publique et annexé au présent PLU.

Le rejet des eaux usées dans le réseau public doit être accompagné d'un ouvrage (clapet anti-retour) interdisant le refoulement, si l'appareil d'évacuation se trouve à un niveau inférieur à celui de la chaussée. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est prescrit. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) annexé au présent PLU et l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale...) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU.

Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables...).

Si pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale est impossible, les systèmes de dérogations prévus par le règlement d'eaux pluviales du SyAGE devront être mis en œuvre.

En cas de raccordement suite à dérogation, les eaux pluviales collectées ne pourront être rejetées au réseau d'eaux usées (réseau de type séparatif).

En l'absence d'une réglementation locale, le débit de fuite spécifique doit être inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.

3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Cette obligation ne s'applique pas aux installations de carrières.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

En outre, toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de la RD 619.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou en recul de 1 mètre minimum.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas à l'aménagement (surélévation, transformation et extension) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, à condition que la distance par rapport à l'alignement ne soit pas diminuée.

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

Les constructions doivent respecter un recul par rapport aux limites séparatives. Celui-ci sera déterminé de la façon suivante :

- en cas de façade ou pignon faisant face à la limite séparative et comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade ou pignon et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 3 mètres,
- en cas de façade ou pignon aveugle faisant face à la limite séparative, la distance comptée horizontalement entre tout point de cette façade ou pignon et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en retrait de 1 mètre minimum.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas à l'aménagement, la surélévation, l'extension ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative soit supérieure à 4 mètres.

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

La distance entre deux constructions édifiées sur un même terrain doit être au moins égale à 8 mètres.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est considérée comme étant la projection verticale du volume de la construction au sol tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements collectifs.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions nouvelles n'excèdera pas 9 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- à l'aménagement (surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.

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

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

1. Les constructions à destination d'habitation

Aspect général, volume.

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Toiture

Les combles et toitures des constructions nouvelles et existantes doivent conserver une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions nouvelles seront couvertes de toitures à pentes ou de toitures terrasses. Les toitures à pentes devront être à deux versants dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis oscillo-basculants dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Elles seront axées sur le percement des baies de l'étage inférieur.

Les toitures seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise, à l'exclusion des plaques ondulées de quelque matériau que ce soit.

Le zinc et le bac acier seront autorisés pour les appentis d'une pente inférieure ou égale à 20°, à condition que leur couleur soit identique à celle de la construction principale.

Les présentes dispositions ne font pas obstacle à l'installation de capteurs solaires en toiture, pourvu que ces dispositifs s'intègrent au mieux avec le bâti existant et n'excèdent pas 50% de la surface de la toiture.

Parements extérieurs

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront respecter celles des constructions environnantes. La teinte des façades sera de ton pierre ou mortier naturel. L'emploi de bardages bois est également autorisé.

Dans le cas d'adjonction de volumes (hors vérandas), les matériaux employés seront de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc..), de la tôle ondulée et de matériaux de récupération est interdit.

Percements

Les ouvertures en façade et en toiture devront être de formes simples et faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est recherché.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser entre elles. Toute nouvelle clôture devra s'harmoniser avec celles des propriétés limitrophes.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,70 mètre mesurés en tous points :

- du niveau de la voirie en cas de clôture sur voie
- du sol naturel au droit de la propriété du pétitionnaire en cas de clôture en limite séparative.

Les clôtures sur voies et emprises publiques seront composées :

- soit par un mur en pierres apparentes ou recouvert d'un enduit sur toute la hauteur dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes,
- soit de murets en pierres apparentes ou recouverts d'un enduit de 0,40 m de hauteur maximum surmontés de grilles ou de dispositifs ajourés,

L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure de voie et du domaine public.

Il sera réalisé au maximum deux ouvertures dans la clôture soit un portail et un portillon respectivement de 4 m et de 1,20 m pour 15 m de façade. Au-delà de 15 m cumulés de façades sur rue, une ouverture supplémentaire est possible (portail ou portillon).

Les ouvertures situées à moins de 2,50 m d'un angle de voie sont interdites.

Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m² sont exemptés des règles du présent article.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc..), de la tôle ondulée et de matériaux de récupération est interdit.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 12 m² et 20 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

2. Dispositions diverses :

Les citernes de combustible non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et des propriétés limitrophes.

Les citernes de récupération d'eau pluviale ne devront pas être visibles des voies desservant la construction principale, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Les dispositions édictées par le présent article 11 ne sont pas imposées :

- aux serres, aux vérandas, aux auvents et aux marquises
- aux extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, dans la mesure où lesdits aménagements respectent le caractère architectural de la construction initiale
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes. Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Chaque emplacement extérieur doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6,00 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagement compris.

2 - Nombre d'emplacements automobiles

A - Constructions à destination d'habitation

Il sera aménagé au minimum deux places de stationnement par logement.

ARTICLE N-13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter

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

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 mètres carrés de cette surface.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs.

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES

ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

1- DEFINITIONS

2- RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

3- RECOMMANDATIONS POUR LES PERCEMENTS EN TOITURE

4- RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DE PANNEAUX SOLAIRES

5- SCHEMA DIRECTEUR DEPARTEMENTAL DES STRUCTURES AGRICOLES DE SEINE-ET-MARNE

6- LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES

7- RECOMMANDATIONS POUR LA REALISATION DE TOITURES VEGETALISEES

8 - PLAN SYNTHETIQUE DES ZONES POUR L'APPLICATION DES PRECONISATIONS D'URBANISME - VALFRANCE

9 - PLAN SYNTHETIQUE DES ZONES POUR L'APPLICATION DES PRECONISATIONS D'URBANISME -LES GRANDS MOULINS DE PARIS

ANNEXE I - DEFINITIONS

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

ACCES : voir voie et accès

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n'existe que dans le cas des propriétés riveraines d'une voie publique. Généralement il est fixé à 1,80 m du fil d'eau. En revanche, dès lors qu'il s'agit de voies privées l'alignement disparaît, l'implantation des constructions se réalise alors soit par rapport à l'axe de la voie, soit par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

APPENTIS :

Petit toit à une seule pente appuyé contre un mur. Bâtiment abrité par ce toit.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Un arbre est dit de « haute tige » dès lors qu'à l'âge adulte il mesure plus de 1,80 m de hauteur.

BATIMENTS ANNEXES A L'HABITATION

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation correspondent aux bâtiments secondaires à l'habitation principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail. Ils peuvent être contigus à la construction principale s'il n'existe pas de communication directe entre les deux constructions par l'intérieur.

Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de vérandas ou d'autres annexes à l'habitation (bûchers, etc...).

CHASSIS OSCILLO-BASCULANT :

Ouverture créée dans une toiture dont l'encadrement pivote autour d'un axe horizontal.

CHIEN ASSIS ET CHIEN COUCHE : voir annexe III sur les percements en toiture.

CONSTRUCTION PRINCIPALE :

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

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

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements aidés et d'équipements à vocation de service public, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

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

EGOUT DU TOIT :

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

EMPLACEMENT RESERVE :

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

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est considérée comme étant la projection verticale des constructions au sol à l'exception des constructions en surplomb sans appui au sol (par exemple les balcons...). Voir également schéma p.96.

ESPACE BOISE CLASSE :

Article L 130.1 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 1^{er} et 2 du titre 1^{er} livre 3 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 mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L.222-1 du Code forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière... »

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADE PRINCIPALE

Façade par laquelle se fait l'accès à la construction.

FAITAGE

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

HAUTEUR TOTALE

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faitage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

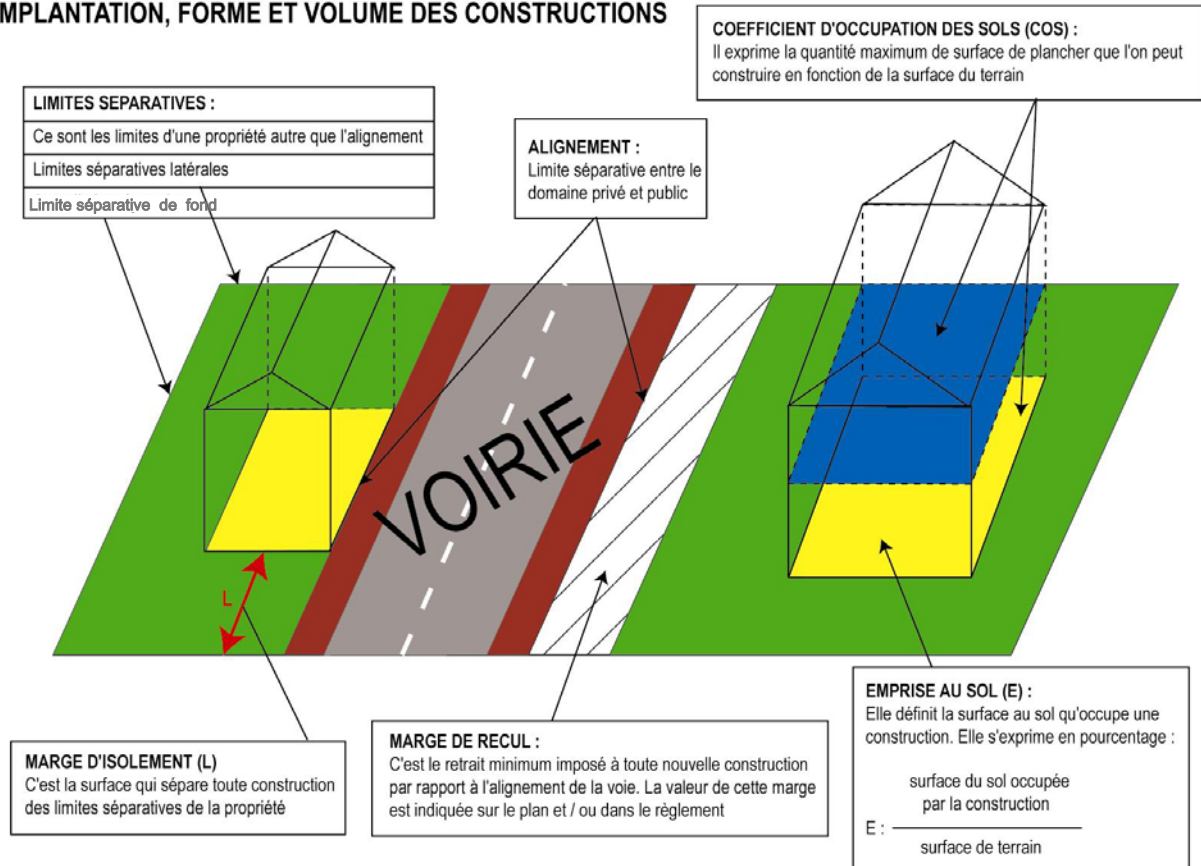
Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée

- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...) .

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumises à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de terrain (voir schéma ci après).

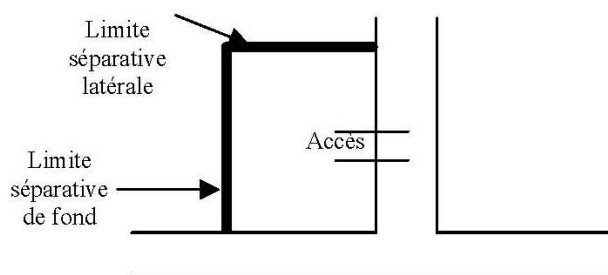
Exemples :

Fig 1

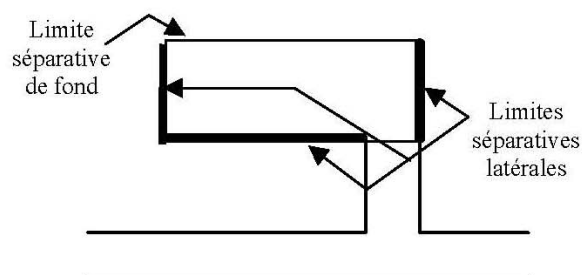


Fig 2

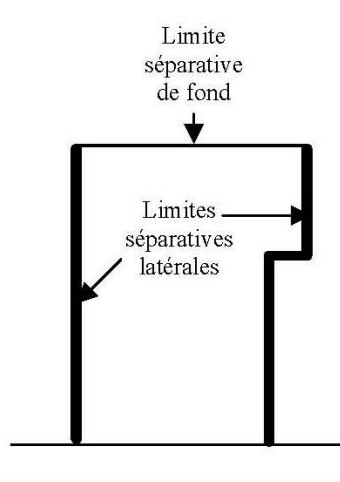


Fig 3

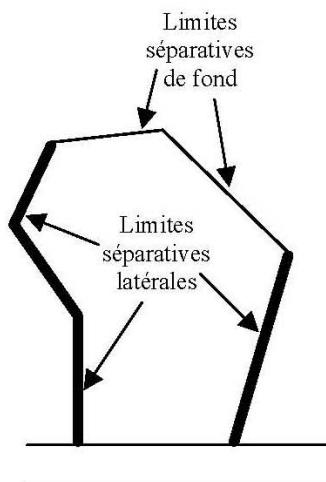


Fig 4

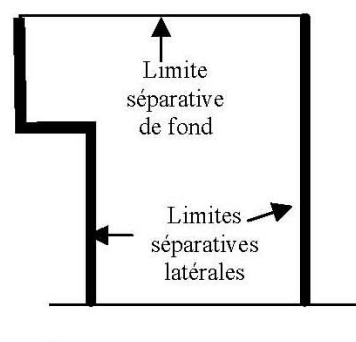


Fig 5

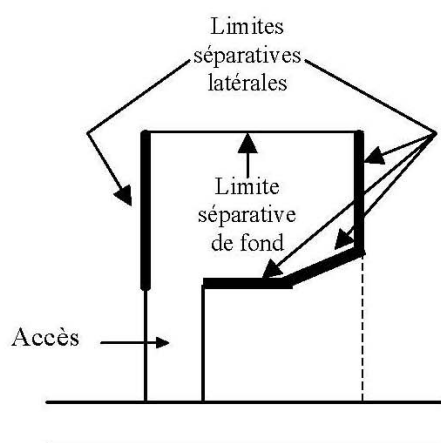


Fig 6

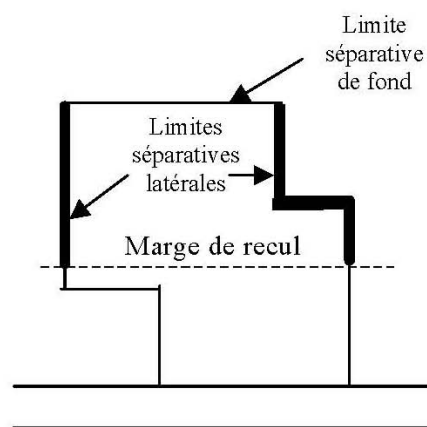


Fig 7

LOTISSEMENT :

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

LUCARNES : voir annexe III sur les percements en toiture.

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)
Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.
- Marge spéciale d'isolement
Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

MATERIAUX PRECAIRES :

Matériaux dont la tenue dans le temps n'est pas garantie, qui sont utilisés pour des constructions dites temporaires ou dont la finition n'est pas réalisée.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

NIVEAU DU TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

- « 1 niveau » signifie rez-de-chaussée (RC)
- « 2 niveaux » signifie R+combles ou R+1
- « 3 niveaux » signifie R+1+combles ou R+2
- Etc...

OUVERTURES CREANT DES VUES DIRECTES

(et considérées comme des baies assurant l'éclairage des pièces)

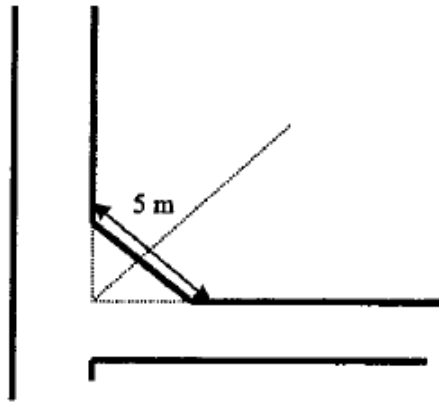
- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit.

OUVERTURES NE CREANT PAS DE VUES DIRECTES :

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit) à l'étage et à 2,60 m au rez-de-chaussée.
- Les ouvertures à soufflets de petite dimension (40 x 40 cm)
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide)
- Les pavés de verre
- Les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de leurs dimensions est autorisée.

PAN COUPÉ :

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.

**PARCELLE**

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

PERCEMENTS EN TOITURE

Voir annexe III ci-après.

PERMIS GROUPE VALANT DIVISION FONCIERE

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

PROSPECT :

Distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE :

Elle s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

REHABILITATION/RENOVATION :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment

Rénovation : restauration du bâtiment, reconstruction et remise à neuf en respectant les volumes, prospects et aspect général de la construction.

SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UIa).

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

SURFACE DE PLANCHER :

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

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

- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 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.

UNITE FONCIERE

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de



plusieurs unités foncières.

Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

• SUPERFICIE DE L'UNITÉ FONCIERE

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS, etc...) est celle de l'unité foncière.

• SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE

La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme).

VOIE ET ACCES

• VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, les télécommunications.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

• VOIE PUBLIQUE

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

- **VOIE PRIVEE**

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

Les cours communes sont considérées comme voies privées.

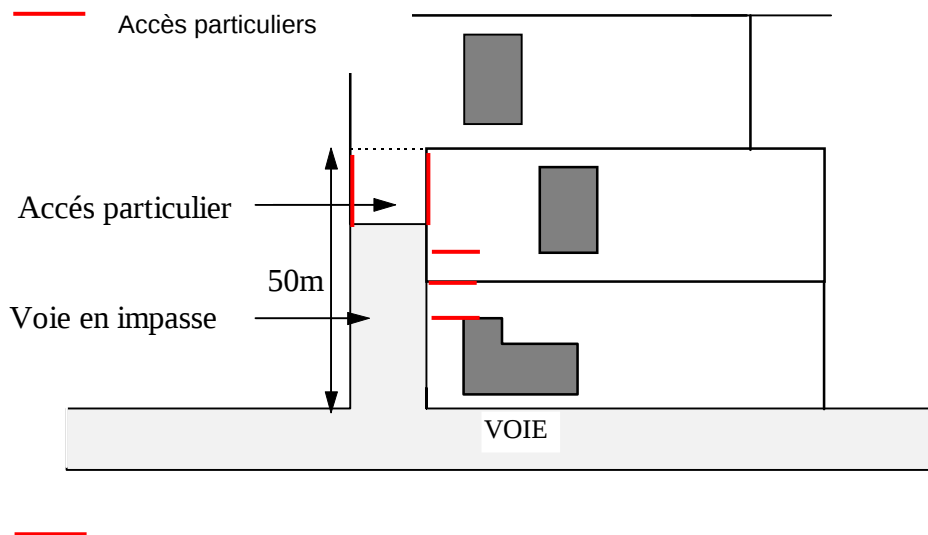
- **VOIE EN IMPASSE (voir schéma ci-après)**

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

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

- **ACCES PARTICULIER (voir schéma ci-après)**

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

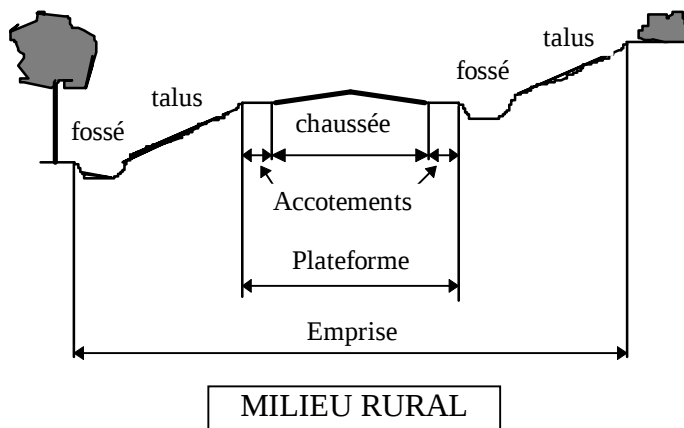


- **ZONE NON AEDIFICANDI :**

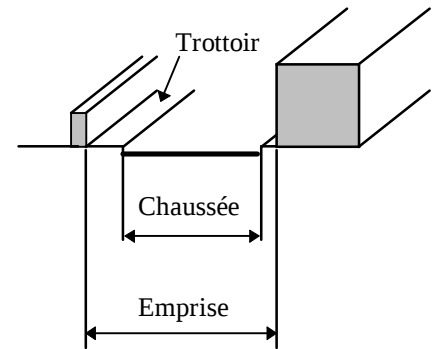
Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

- **EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :**

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



MILIEU RURAL



MILIEU URBAIN

VOIRIE

Elle est constituée par la chaussée et le ou les trottoirs.

ZONE

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : UA, N, A, ...).

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

- **ZONES URBAINES**

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. : UA, UL, ...).

- **ZONES A URBAISER**

Les zones à urbaniser dite zone « AU » correspondent aux espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **ZONES AGRICOLES**

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

- **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Dites zones « N », elles correspondent aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, 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.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) :

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou concéder ultérieurement à des utilisations publiques ou privées.

LES OUVERTURES DANS LES MURS-LES JOURS : dispositions du code civil

- **Article 676**

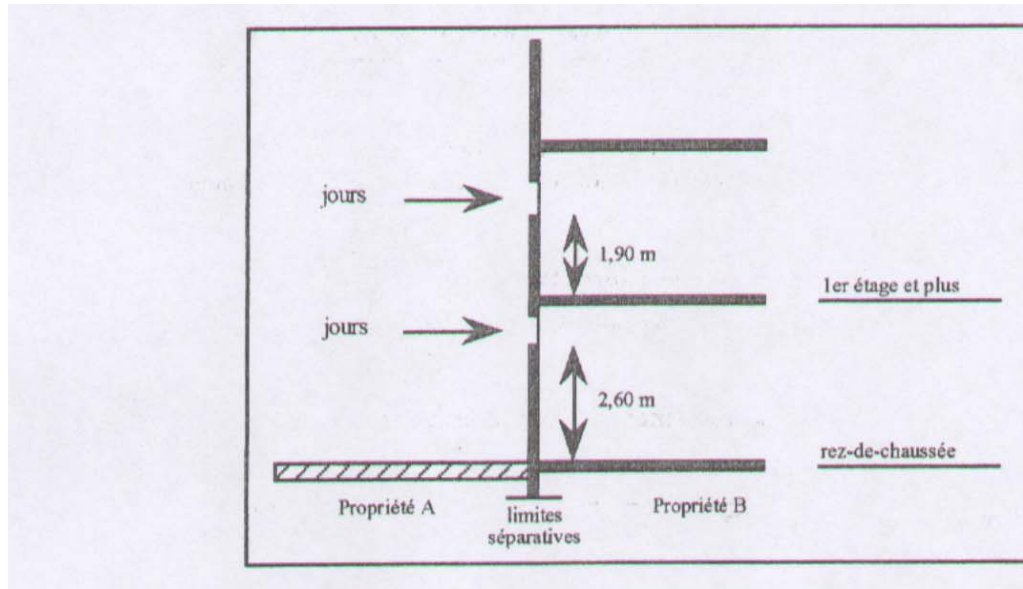
« Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

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 ».

La même idée d'intimité transparaît dans cet article. L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

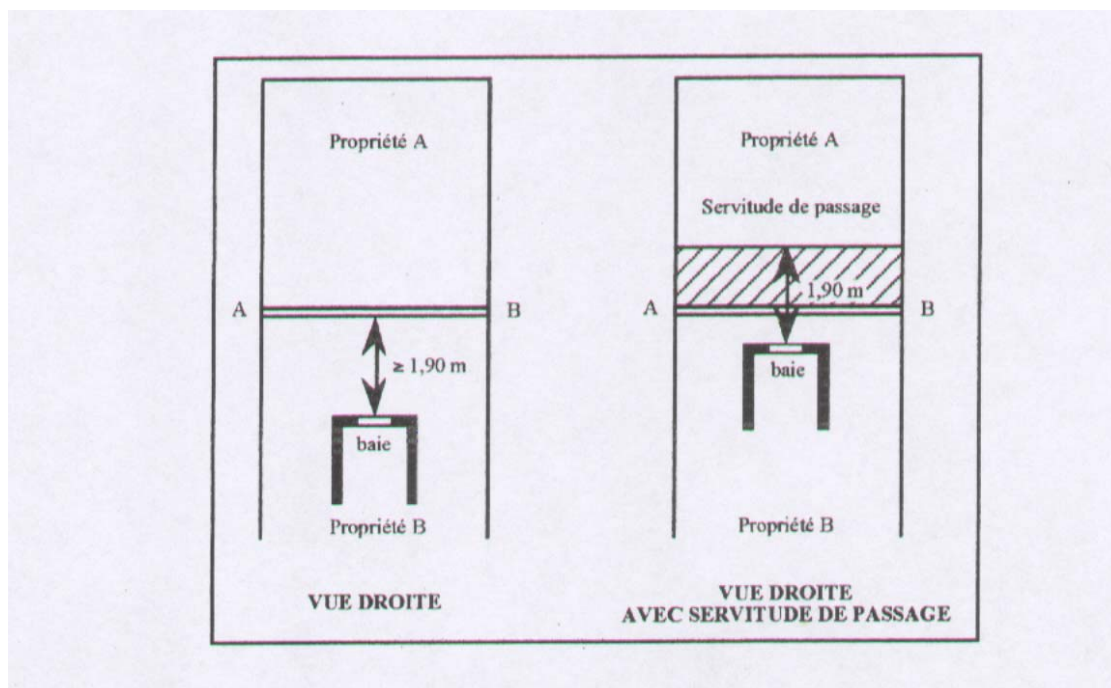


LES VUES :

Dispositions du code civil

Article 678 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)

« On ne peut avoir de 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 le dit 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 ».

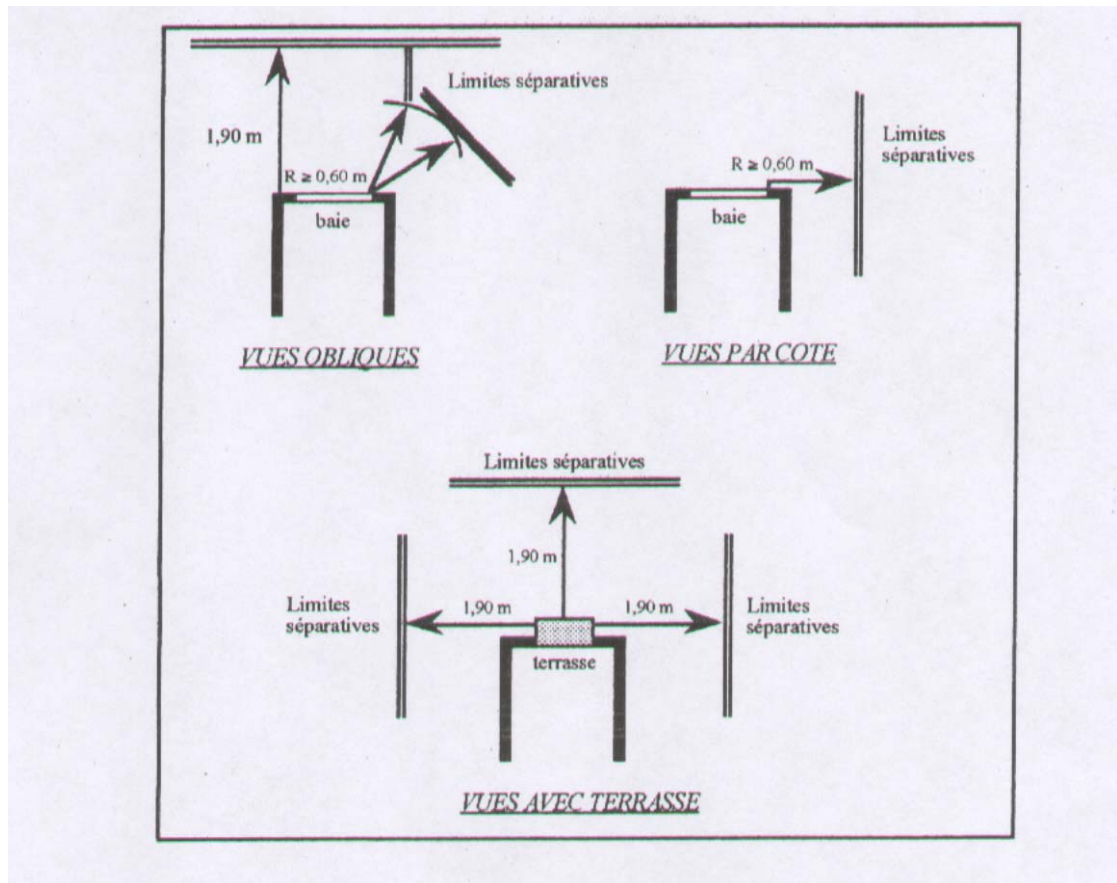


Cet article développe la même idée et en précise l'application aux fenêtres, afin que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

• **Article 679 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)**

"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 "

La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0,60 mètre des limites latérales du fonds.



ANNEXE II

RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

(C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)

Article R 111.2 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R 111.4 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111.15 – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111.21 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE III

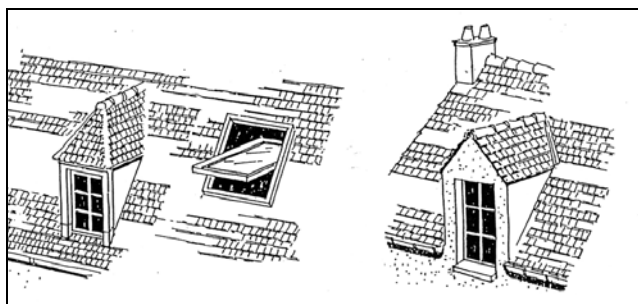
Recommandations pour les perçements en toiture

Les percements en toiture sont constitués soit par des châssis vitrés posés sur le pan du toit, soit par des lucarnes. On recommande que les premiers soient plutôt placés du côté opposé à la rue ;

Les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans en bâtières sans rebord en façade (chien assis) ou à bout rabattu (lucarne capucine). Il faut éviter les trop grandes lucarnes rampantes qui détruisent l'harmonie de la toiture.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges (rapport minimum de la baie : $3/5^{\text{ème}}$). Les façades et les jouées sont toujours verticales, elles sont en maçonnerie ou en bois. Les débords de toitures sur les jouées ne dépasseront pas de préférence 10 cm.

Percements en toiture recommandés :



Lucarne capucine



Châssis vitré



*Lucarne à deux pans
en bâtière sans
rebord en façade
« chien assis »*

Percements à éviter :



Lucarnes rampantes

ANNEXE IV - Recommandations pour l'implantation de panneaux solaires

PANNEAUX SOLAIRES

Recommandations paysagères et architecturales pour une meilleure intégration

Vous avez un projet d'installation de panneaux photovoltaïques ou de capteurs thermiques ?

Voici un guide pour vous aider à mieux intégrer votre installation à l'architecture de votre habitation et dans votre environnement.

Réflexions autour de l'installation de capteurs solaires.

Le groupe de travail est composé de : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Essonne, Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Essonne, Direction Départementale des Territoires de l'Essonne, Parc Naturel Régional du Gâtinais Français. Le groupe de travail « solaire » a élaboré, à partir d'une analyse systématique de cas concrets de demandes d'autorisation en espaces protégés, une méthode d'approche pouvant être appliquée à chaque situation. Cette méthode se traduit dans les quelques recommandations exposées dans ce guide.

L'énergie la plus économique est celle que nous ne consommons pas !

Objectif efficacité énergétique et économies d'énergie

Chacun a pris conscience que les ressources en énergies fossiles sont limitées et que le CO₂ produit par leur consommation influence le climat. L'habitat consomme aujourd'hui beaucoup d'énergie (chauffage, équipements...), il est donc essentiel de **réduire la consommation d'énergie** et en même temps d'utiliser des énergies dites 'renouvelables' ex : énergie solaire, géothermie...

Cette approche nécessite d'abord une réflexion globale sur le bâtiment : l'orientation, l'exposition des pièces à vivre, les ouvertures, les matériaux de construction et d'isolation etc. Avant donc d'envisager des modes de productions d'énergie, tels que les capteurs solaires, il est indispensable de réfléchir à mettre en place dans votre projet des moyens d'économie d'énergie et d'efficacité énergétique.

La ressource de l'énergie solaire

Pour utiliser cette énergie, il est nécessaire d'installer des capteurs solaires. Actuellement, il existe deux types de panneaux : les **capteurs thermiques** pour la production d'eau chaude sanitaire, 2 à 4 m², ou pour le chauffage d'une maison, 10 à 15 m², et les **panneaux photovoltaïques** pour la production d'électricité (installations courantes entre 15 et 25 m²). Le photovoltaïque est actuellement porté par des avantages fiscaux et un marketing dynamique.

VOUS LE SAVIEZ ?

En France en 2008, le secteur résidentiel était avec celui du tertiaire, le **premier consommateur d'énergie primaire** (toutes énergies confondues) avec **43% de l'énergie primaire totale du pays**.

Les énergies renouvelables représentent **7,7%** de l'offre énergétique globale.

Document téléchargeable

www.culture.gouv.fr
www.caue91.asso.fr
www.essonne.equipement-agriculture.gouv.fr
www.parc-gatinais-francais.fr

* source Ministère de l'Écologie.

Quelques mots sur les démarches administratives

Avant de poser des panneaux solaires sur un bâtiment, il est nécessaire de déposer une **DÉCLARATION PRÉALABLE** (Cerfa 13404) à la mairie du lieu des travaux.

Si le bâtiment est situé en espace protégé au titre du patrimoine ou des sites, cette demande sera soumise pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.

Quel est l'impact de ces installations sur le paysage et l'architecture de nos lieux de vie ?

Ce sont en principe les toits des maisons ou des immeubles qui accueillent les panneaux solaires. Or les toitures font partie de l'espace public et contribuent à lui donner une cohérence et une identité qui fait le caractère d'un lieu, d'une rue, d'un quartier, d'un village, d'un bourg.

Les toitures participent à la qualité d'aspect d'une maison ou d'un bâtiment.

... une maison est toujours quelque part...

LES PANNEAUX SOLAIRES DANS LE PAYSAGE

COMMENT MIEUX MAÎTRISER LEUR IMPACT VISUEL

Pour conserver l'harmonie des paysages et de notre cadre de vie, la modification de l'aspect des toitures oblige à **certaines précautions** : une réflexion en amont et une méthode de conception s'imposent, d'autant plus dans les espaces de sensibilité paysagère et historique.

Voici quelques pistes pour mieux maîtriser l'impact visuel de vos installations solaires.



Ces recommandations sont à appliquer dans la limite de la conservation d'une performance acceptable à l'installation (orientation et inclinaison).

< Visibilité depuis l'espace public

Privilégier la pose des panneaux sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public. Positionner les panneaux côté jardin, côté intérieur de la propriété, côté cour, dans un cœur d'îlot, tout en préservant l'impact sur le voisinage.



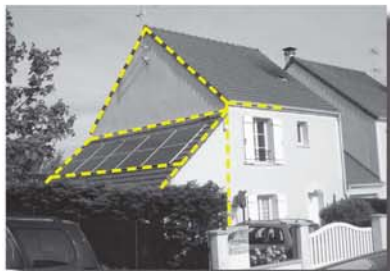
< Pose sur une toiture à faible pente ou toiture terrasse

(pour les panneaux photovoltaïques)

« LE PAYSAGE est un système intégrant la présence de l'homme aux réalités NATURELLES d'un site »

Recul par rapport à la rue

Dans le cas des maisons avec pignons sur rue, poser les panneaux sur la partie du toit la plus éloignée de la rue : masqués par les bâtiments des parcelles voisines, ils seront ainsi moins visibles dans les vues générales de la rue.



< Pose sur des annexes

Plutôt qu'utiliser les toitures principales, très visibles, choisissez de poser les panneaux sur les toitures les plus basses de l'ensemble bâti : annexe, toiture secondaire, garage, serre, auvent, abri de jardin.



< Implantation en bas de toiture

Préserver l'aspect des faitages qui sont la partie la plus visible des bâtiments, positionner les panneaux en bas de toiture.

Recommandations dans les règlements d'urbanisme et de lotissement pour les communes :

Prévoir des recommandations spécifiques dans les documents d'urbanisme et les règlements de lotissement.

Panneaux solaires : L'idéal c'est de les installer...

... sur les architectures contemporaines, bâtiments neufs ou extensions, puisqu'il sera beaucoup plus simple de prendre en compte et d'intégrer dans la conception, dès le départ, une réflexion sur les énergies renouvelables et d'en faire un vrai élément de qualité de l'architecture.

... sur les toits des équipements publics, dans les zones artisanales ou les centres commerciaux, des bâtiments qui offrent en général des surfaces de toiture importantes et qui peuvent en l'occurrence exploiter 'directement' l'énergie solaire pour chauffer de l'eau chaude, faire fonctionner certaines installations etc.



Les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments à part entière de l'architecture et être composés harmonieusement en fonction des formes, des matériaux et des teintes du bâtiment.

Notre maison se trouve souvent au milieu d'un contexte bâti : quartier, village, bourg... N'oublions pas qu'elle est devant nos yeux tous les jours. Alors avant de se lancer dans un tel projet, mieux vaut prendre en compte certains paramètres.

COMMENT COMPOSER LES INSTALLATIONS SOLAIRES AVEC

L'ARCHITECTURE DE NOS MAISONS ET DE NOTRE VOISINAGE

L'Échelle

La surface des panneaux doit être en rapport avec la surface de la toiture principale. Couvrir la totalité de la toiture d'une petite maison pourrait lui porter un préjudice esthétique important.



La complexité de la toiture >

Privilégier la pose sur des toitures de forme simple, par exemple sur des toits à un ou deux pans. Les toitures de forme complexe génèrent souvent des assemblages de panneaux inesthétiques. Si la toiture est complexe, mais composée de plusieurs formes simples, privilégier à la pose plutôt des panneaux sur une seule partie.

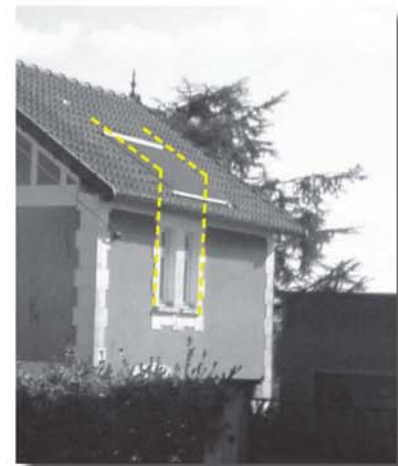


La composition finale des panneaux >

Les panneaux devraient rester de préférence dans une forme générale simple et rectangulaire. Mieux vaut éviter les formes en U, en L, en T, en H, les formes en escalier etc. L'aspect de votre toiture est important et fait partie de la valeur générale de la maison.

L'harmonisation avec les façades >

La pose de panneaux en toiture sera plus harmonieuse si elle suit le rythme des fenêtres des façades. La présence de larges surfaces vitrées en façade (verrière, véranda, larges baies) ou de portes de garage, est un élément favorable en permettant des continuités ou alignements verticaux.



La présence d'autres ouvrages en toiture :

Il est souvent compliqué d'installer des panneaux sur des toitures où existent déjà des ouvrages : châssis de toit, lucarnes, souches de cheminées, ventilations, antennes....

Quand cela est inévitable, pour que notre maison ne soit pas couronnée d'un ensemble disparate, il est indispensable de tenir compte de ces éléments pour organiser les panneaux en fonction des ouvrages, en se donnant des « règles » d'alignement, de proportion... Dans un tel cas, le nombre de panneaux à installer serait limité.

... sur les bâtiments agricoles, dont l'implantation peut être parfaitement adaptée pour profiter de la meilleure exposition.

D'autant plus que certains de ces équipements peuvent jouer la synergie avec une production d'énergie renouvelable par la biomasse ou des types d'exploitation liés à l'agriculture ou à l'élevage biologique.

... dans les nouveaux quartiers, les Zones d'Aménagement Concerté ou les lotissements, pour lesquels la conception et la disposition des immeubles ou des habitations pourra se faire en tenant compte de l'exposition solaire et de l'espace urbain.



QUALITÉ D'ASPECT DES PANNEAUX

- Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et de la nature de la couverture : l'ardoise et le zinc sont des supports favorables.
- La réflexion du ciel dans certains panneaux peut accentuer leur impact visuel.
- Par ailleurs, les panneaux et leurs assemblages devront présenter un niveau de qualité d'aspect suffisant en rapport avec les autres parties du bâtiment.
- Attention, les panneaux sont souvent plus discrets quand ils ont une structure foncée.

ET DEMAIN ?

Les panneaux proposés usuellement pour capter l'énergie solaire sont de formes et de dimensions limitées et peu adaptables, ils sont donc difficiles à mettre en œuvre dans les bâtiments existants.

On voit émerger grâce à l'évolution technique des matériaux, des dispositifs de captage qui devraient permettre bientôt de capter l'énergie solaire dans les bâtiments de façon plus souple et polyvalente.



Matériaux équipés de dispositifs photovoltaïques : tuiles, zinc, store, toitures transparentes de verrières, garde-corps et brise soleil, matériau souple s'adaptant au support, panneaux de verre découpables à la demande.

A terme, c'est par tous les éléments le composant que le bâtiment pourrait capter l'énergie solaire.

ANNEXE V - Schéma directeur départemental des structures agricoles de Seine-et-Marne



PREFECTURE DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale de
l'agriculture et de la forêt
de Seine-et-Marne

Arrêté préfectoral n° 2007.DDAF.SAAF.142
révisant le Schéma Directeur Départemental
des Structures Agricoles de Seine-et-Marne

**Le Préfet de Seine et Marne,
Officier de la Légion d'Honneur,**

VU la loi d'orientation de l'agriculture n° 2006-11 du 5 janvier 2006 ;

VU le titre III du Code Rural relatif au contrôle des structures des exploitations agricoles et les textes subséquents ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2001.DDAF.SAAF.12 du 24 janvier 2001 fixant l'unité de référence pour le département de la Seine et Marne ;

VU l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol ;

VU l'arrêté n° DDAF/SAAF/DAIDD/BCIDE/2006-014 du 25 octobre 2006 portant création de la commission départementale d'orientation de l'agriculture ;

VU l'arrêté n° DDAF/SAAF/DAIDD/BCIDE/2006-015 du 25 octobre 2006 nommant les membres de la commission départementale d'orientation de l'agriculture ;

VU l'avis de la Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne du 26 février 2007 ;

VU l'avis du Conseil Général de Seine-et-Marne du 30 mars 2007 ;

VU l'avis émis le 8 février 2007 par la commission départementale d'orientation de l'agriculture de Seine-et-Marne ;

Sur proposition du directeur départemental de l'agriculture et de la forêt de Seine-et-Marne ;

ARRETE :

L'arrêté préfectoral du 2001/DDAF/SAAF/2 du 2 mai 2001 révisant le Schéma Directeur Départemental des Structures Agricoles du département de Seine-et-Marne est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes:

Article 1^{er} : En application de l'article L 331-1 du code rural, les orientations et les priorités de la politique d'aménagement des structures d'exploitation dans le département de Seine-et-Marne sont ainsi définies :

A - Les orientations sont les suivantes :

- Favoriser l'installation :

⇒ de jeunes agriculteurs remplissant les conditions de capacité professionnelle sollicitant la dotation aux jeunes agriculteurs,

⇒ des jeunes remplissant les conditions d'expérience professionnelle, y compris ceux qui se sont engagés dans une démarche d'installation progressive ;

- permettre la réinstallation d'agriculteurs évincés par reprise ou expropriation ;
- préserver les exploitations agricoles viables notamment celles ayant une superficie au moins égale à l'unité de référence ;
- permettre aux exploitations agricoles d'atteindre des dimensions en rapport avec les impératifs de viabilité en Seine-et-Marne, notamment d'atteindre une surface supérieure ou égale à une fois l'unité de référence.

B - En fonction de ces orientations et en considération de la situation personnelle des demandeurs ainsi que des incidences sur l'emploi, **les priorités** sont ainsi définies :

1- Installations :

- a) favoriser l'installation, à titre individuel ou dans un cadre sociétaire, de jeunes agriculteurs répondant aux conditions d'attribution des aides à l'installation ;
- b) favoriser l'installation, à titre individuel ou dans un cadre sociétaire, de jeunes agriculteurs répondant aux conditions d'expérience professionnelle ;
- c) favoriser l'installation, à titre individuel ou dans un cadre sociétaire, de jeunes agriculteurs ne répondant pas aux conditions de capacité ou d'expérience professionnelle ;
- d) favoriser la réinstallation d'agriculteurs évincés par reprise ou expropriation ;
- e) permettre la reconstitution d'exploitations démembrées ou en cours de démembrement ;
- f) permettre les autres installations en tenant compte de la situation familiale, de l'âge, de la capacité professionnelle et de la pluri-activité du demandeur.

2- Agrandissements :

- a) éviter le démembrement d'exploitations viables d'une surface supérieure 0,75 fois l'unité de référence ;
- b) favoriser l'agrandissement d'exploitations d'une superficie inférieure à une fois l'unité de référence, dans les cinq ans suivant l'installation de jeunes agriculteurs ayant bénéficié de la dotation aux jeunes agriculteurs ;
- c) favoriser l'agrandissement d'exploitations d'une superficie comprise entre 1 et 1,5 fois l'unité de référence, dans les cinq ans suivant l'installation de jeunes agriculteurs n'ayant pas bénéficié de la dotation aux jeunes agriculteurs ;
- d) favoriser l'agrandissement d'exploitations ayant une surface inférieure à une fois l'unité de référence ;
- e) favoriser l'agrandissement d'exploitations ayant une superficie comprise entre 1 et 1,5 fois l'unité de référence ;
- f) favoriser l'agrandissement d'exploitations ayant une surface inférieure à une fois l'unité de référence de preneurs évincés ou expropriés ;

Article 2 : En application de l'article L 312-6 du code rural, la surface minimum d'installation pour chaque nature de culture est fixée comme suit :

- polyculture-élevage : 40 ha
- arboriculture fruitière : 8 ha
- cultures légumières de plein champ : 8 ha

- cultures légumières irriguées et cultures maraîchères de plain air : 2 ha
- cultures maraîchères sous abri non chauffées : 1 ha
- cultures maraîchères sous serres chauffées : 0, 5 ha
- cultures florales de plein air : 1,60 ha
- cultures florales sous abri non chauffées : 0,50 ha
- cultures florales sous serres chauffées : 0,25 ha
- pépinières : 5 ha
- endives : 5 ha
- vignes à appellation "champagne" : 1,5 ha

Article 3 : En application de l'article L 331 -2 du code rural, sont soumis à autorisation préalable :

- 1) Les installations, les agrandissements ou réunions d'exploitations, lorsque la surface cumulée de l'ensemble excède **une fois et demi l'unité de référence**.
- 2) Les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence de supprimer une exploitation agricole dont la superficie est excède le seuil de **une fois l'unité de référence** ou de ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil.
- 3) Les agrandissements ou réunions d'exploitations pour les biens dont la distance par rapport au siège d'exploitation, par la voie d'accès la plus courte, est supérieure à **quinze kilomètres**.

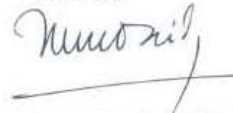
Article 4 : En application de l'article 11 de la loi n° 86-19 du 6 janvier 1986, parue au Journal Officiel du 8 janvier 1986, relative à l'abaissement à soixante ans de l'âge de la retraite des personnes non salariées des professions agricoles (article 732-29 du code rural), la superficie est fixée à trois hectares.

Article 5 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Monsieur le Directeur Départemental de l'Agriculture et de la Forêt de Seine-et-Mame sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs du département.

Melun, le

- 3 MAI 2007

Le Préfet,


Jacques BARTHELEMY

ANNEXE VI – LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES

Usage	Nature du sol	Humidité du sol	Espèce	Physionomie	Remarque
Boisement ou haie de haut jet	acide	mésophile	<i>Sorbus acuparia</i> <i>Sorbier des oiseleurs</i>	arbre	très intéressant pour les oiseaux
	calcaire	mésohygrophile	<i>Ulmus laevis</i> Orme lisse	arbre	à ne planter que dans des zones où il est naturellement présent
		mésophile à mésohygrophile	<i>Ulmus glabra</i> <i>Orme des montagnes</i>	arbre	
		xérophile	<i>Prunus mahaleb</i> Bois ou Cerisier de Sainte Lucie	arbuste	fruitier naturel
	calcaire à neutre	mésohygrophile	<i>Pyrus pyraister</i> Poirier sauvage	arbre	fruitier naturel
		mésophile	<i>Prunus avium</i> Merisier	arbre	fruitier naturel, sol profond à bonne rétention d'eau
			<i>Tilia cordata</i> Tilleul à petites feuilles	arbre	
		mésophile à mésohygrophile	<i>Juglans regia</i> Noyer	arbre	fruitier
		xérophile	<i>Sorbus aria</i> Alisier blanc	arbre	feuillu précieux
		xérophile à mésophile	<i>Sorbus torminalis</i> <i>Alisier torminal</i>	arbre	feuillu précieux
	large amplitude	large amplitude	<i>Betula pendula</i> <i>Bouleau verruqueux</i>	arbre	
		mésophile	<i>Malus sylvestris</i> <i>Pommier sauvage</i>	arbuste	fruitier naturel
		mésophile à mésohygrophile	<i>Quercus robur</i> <i>Chêne pédonculé</i>	arbre	haut jet
		mésohygrophile	<i>Alnus glutinosa</i> <i>Aulne glutineux</i>	arbre	haut jet, bord de cours d'eau
		mésoxérophile à mésophile	<i>Quercus petraea</i> <i>Chêne sessile ou rouvre</i>	arbre haut jet	
Essences de haut jet et de haie basse	calcaire	large amplitude	<i>Ulmus minor</i> <i>Orme champêtre ou Ormeau</i>	arbre	taille possible en haie
	calcaire à neutre	large amplitude	<i>Carpinus betulus</i> Charme	arbre	se mène très bien en haie basse
		mésohygrophile	<i>Salix alba</i> <i>Saule blanc</i>	arbre	taillable notamment en têtard
		mésophile à mésohygrophile	<i>Fraxinus excelsior</i> <i>Frêne élevé</i>	arbre	peut être taillé en têtard
		mésoxérophile à mésophile	<i>Acer campestre</i> <i>Erable champêtre</i>	arbre	se mène très bien en haie

Haie basse	acide	mésophile	<i>Cytisus scoparius</i> <i>Genêt à balais</i>	arbuste	calcifuge
		mésoxérophile à mésophile	<i>Mespilus germanica</i> <i>Néflier</i>	arbuste bas	fruitier naturel
	calcaire	large amplitude	<i>Cornus mas</i> <i>Cornouiller mâle</i>	arbuste	
			<i>Ligustrum vulgare</i> <i>Troène commun</i>	arbuste bas	
			<i>Taxus baccata</i> <i>If</i>	arbuste	persistant, à privilégier à proximité de village
			<i>Viburnum lantana</i> <i>Viorne lantane</i>	arbuste bas	
		mésohyrophile	<i>Viburnum opulus</i> <i>Viorne obier</i>	arbuste bas	
		mésophile	<i>Lonicera xylosteum</i> <i>Camerisier, chèvrefeuille des haies</i>	arbuste bas	
	calcaire à neutre	large amplitude	<i>Cornus sanguinea</i> <i>Cornouiller sanguin</i>	arbuste bas	peut être envahissant
			<i>Salix viminalis</i> <i>Osier des vanniers</i>	arbuste bas	sur alluvion
		mésophile à mésohyrophile	<i>Prunus spinosa</i> <i>Prunellier ou épine noire</i>	arbuste bas	fruitier naturel pouvant venir spontanément
			<i>Sambucus nigra</i> <i>Sureau noir</i>	arbuste bas	apprécie les nitrates
		mésoxérophile à mésophile	<i>Rhamnus cathartica</i> <i>Nerprun prugatif</i>	arbuste bas	baie
			<i>Rosa canina</i> <i>Églantier ou rosier des chiens</i>	arbuste bas	baie
		xérophile	<i>Buxus sempervirens</i> <i>Buis</i>	arbuste bas	persistant, à privilégier à proximité de village
	large amplitude	hygrophile	<i>Salix cinerea</i> <i>Saule cendré</i>	arbuste bas	
		large amplitude	<i>Crataegus monogyna</i> <i>Aubépine à un style</i>	arbuste	espèce pouvant être soumise au feu bactérien
			<i>Frangula alnus</i> <i>Bourdaine</i>	arbuste	comportement variable
			<i>Ilex aquifolium</i> <i>Houx</i>	arbuste bas	persistant de demi-ombre
			<i>Juniperus communis</i> <i>Genévrier commun</i>	arbuste	persistant
		mésophile	<i>Corylus avellana</i> <i>Noisetier ou Coudrier</i>	arbuste	
		mésophile à mésohyrophile	<i>Salix caprea</i> <i>Saule marsault</i>	arbre	apprécie les nitrates
	neutre à légèrement acide	mésohyrophile	<i>Salix fragilis</i> <i>Saule fragile</i>	arbuste bas	régulièrement inondé

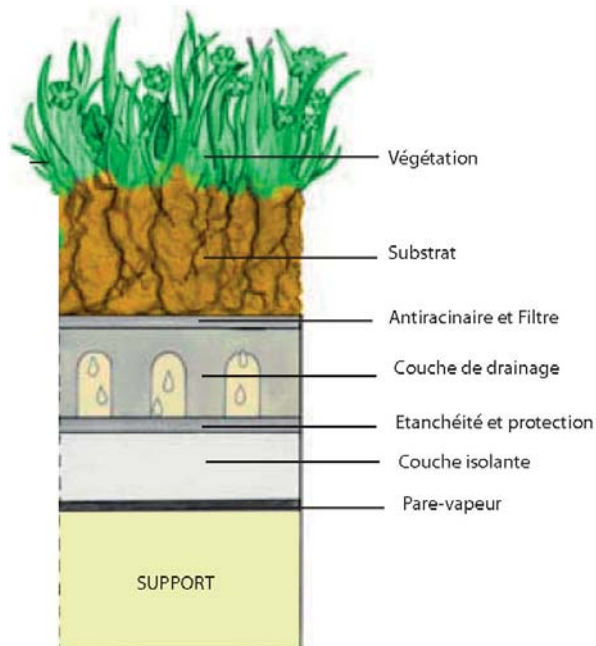
Pour vous aider à planter la bonne espèce au bon endroit, au cas où, voici un glossaire:

ANNEXE VII- Recommandations pour la réalisation de toitures végétalisées

Un toit vert ou végétal est constitué essentiellement de cinq composantes. En partant du support de toit, on retrouve :

- la **structure portante** ;
- une **couche d'étanchéité**. Une barrière antiracines et une membrane d'étanchéité séparent le système du toit vivant du bâtiment isolé qui se trouve en dessous ;
- une **couche éventuelle de drainage et de filtration**. En cas d'excédent d'eau, une couche de réservoirs ou de galets la filtre puis elle se déverse dans une canalisation. Pendant les périodes sèches, l'eau stockée remonte vers les racines ;
- une terre végétale ;
- une **couche végétale** si l'on recherche un aspect engazonné ou de type prairie, ou une couche d'un substrat léger, pauvre et absorbant type mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée, sans engrais dans lequel on plantera surtout des plantes succulentes, de type sédums (ex : *sedum album*, *sedum sexangulare*, *sedum lydium*...) et de plantes adaptées aux milieux secs (thym, ciboulette, fétuque...). Les sédums stockent l'eau, absorbent les pluies qui ruisselleraient sur un toit plat ordinaire.

L'épanouissement des plantes du toit végétal prend quelques années.



Structure portante

Elle peut être en béton, acier ou bois et doit supporter le poids de l'installation prévue qui peut doubler voire tripler lorsqu'elle est gorgée d'eau en cas de pluie ou de fonte de la neige accumulée.

Le toit peut être plat ou incliné (35° au maximum). Il est recommandé de construire des terrasses avec une pente minimale de 1 à 2 %, pour diminuer l'épaisseur de la couche drainante, et donc le poids de la structure.

Étanchéité

Comme pour toute toiture, elle est essentielle. L'importance de la couche d'étanchéité ne doit jamais être sous-estimée ; une terrasse végétalisée bien faite fuit beaucoup moins que si elle ne l'était pas, mais les coûts de réparation d'une fuite sont souvent au moins doublés comparés aux toitures-terrasses classiques. Le complexe isolant doit être résistant à la compression et aux racines.

Les membranes bitumineuses SBS (éventuellement APP) sont les plus adaptées, mais dans leurs versions « anti-racine » uniquement. Elles offrent une épaisseur plus importante que leurs sœurs synthétiques et présentent moins de problème de recyclage selon leurs promoteurs. L'application en deux couches d'une membrane anti-racine est recommandée.

Il est aussi possible de mettre en œuvre des étanchéités en polyoléfine dites TPO ou FPO (cartouche éthylène propylène + polypropylène), le caoutchouc synthétique (EPDM) et le PVC.

Les choix des espèces, le type de drainage (barrière composée d'une couche d'air) et l'entretien régulier rendent inutile le traitement herbicide inclus dans le bitume. Cependant, la réglementation exige l'ajout d'une couche anti-racine car les fabricants d'étanchéité utilisent du bitume qui est une base « attirant » les racines.

Remarque : selon l'épaisseur et le type de substrat et le climat local, certaines plantes doivent être proscrites. Ceux qui veulent favoriser la biodiversité chercheront à y favoriser les espèces plus locales, mais adaptées à ces « milieux extrêmes » très secs et chauds au plus fort de l'été et exposés aux chocs thermiques de forte amplitude.

Les rouleaux « *pré-végétalisés* » peuvent être réenroulés pour contrôle ou réparation de l'étanchéité. Certaines terrasses sont couvertes de plantes en godets qu'on peut enlever ou déplacer.

La couche de drainage et de filtration

Selon l'inclinaison de toit, la résistance de la structure portante et l'épaisseur et la nature du substrat, une couche drainante peut être mise en œuvre. C'est le plus souvent du polyéthylène gaufré qui crée un espace de drainage d'environ 10 mm de hauteur dirigeant l'eau de pluie vers le drain du toit ou vers les gouttières extérieures. Pour éviter son colmatage par des particules du sol/substrat, il est éventuellement possible de lui adjoindre un filtre géotextile non-tissé qui retient les fines particules du sol et laisse l'eau s'égoutter. Ce géotextile absorbe aussi l'eau qui la traverse, offrant un milieu humide pour les racines des plantes. Cependant, le non-tissé offre peu de résistance aux racines qui le pénètrent en réduisant son efficacité. On le recouvre donc généralement encore d'un autre géotextile traité anti-racine.

le substrat de croissance : terre végétale

Le substrat doit être léger et résistant à la compaction tout en retenant l'eau. Sa composition est généralement un mélange de terre et/ou de compost végétal de feuilles ou d'écorces mélangé à des agrégats de pierres légères et adsorbantes (*pierre ponce, matériau expansé*, éventuellement récupération de déchets de tuiles broyés...) ayant un diamètre de 3 à 12 mm. Les agrégats représentent un volume variant de 40 à 70 % du substrat de culture en fonction de l'épaisseur de substrat, de l'irrigation (si engazonnement) et du type de culture souhaité. L'épaisseur totale du substrat peut ainsi être réduite à seulement 10 cm d'épaisseur, voire moins pour les rouleaux prévégétalisés de sédums. 15 cm est en zone tempérée l'épaisseur minimale convenant aux plantes très résistantes au gel. 15 cm sont nécessaires pour bénéficier d'une plus grande variété de plantes.

Ses capacités de rétention en eau, de perméabilité, de résistance à l'érosion, de densité conditionnent le bon fonctionnement du système.

Pour les toitures de graminées, les architectes paysagistes ont longtemps recommandé un minimum de 30 cm de terre sur les toits végétaux, mais la terre devient très lourde lorsqu'elle est saturée d'eau (environ 1,6 tonne par mètre cube, ou 160 kg par mètre carré pour une épaisseur de 10 cm) avec des risques de dommages à l'étanchéité et à la structure d'un immeuble classique si elle n'a pas été soigneusement renforcée. Le milieu étant moins favorable aux vers de terre, la terre tend à se compacter, évacuant l'oxygène nécessaire à la survie des plantes. Les erreurs passées incitent à attacher la plus grande importance au substrat qui doit permettre la vie des plantes, sans recherche de productivité (laquelle demanderait un entretien accru).

La couche végétale

Techniquement, toutes les plantes peuvent pousser sur les toits mais certaines peuvent nécessiter des soins constants pour les préserver d'un soleil permanent, du gel et des grands vents. Dans la plupart des cas, la végétation ne sera qu'herbacée ou arbustive. Elle sera choisie en fonction du climat de la région, de l'ensoleillement, de la pente du toit, de l'épaisseur du substrat, etc. De manière générale, on devrait privilégier des plantes vivaces et indigènes très résistantes aux températures extrêmes et qui s'implanteront rapidement pour couvrir les surfaces de sol afin de réduire son assèchement par le soleil et le vent. Les plantes couvre-sols ont aussi l'avantage de laisser peu de place aux herbes sauvages ou indésirables et de réduire l'entretien. Les plantes alpines et rudérales conviennent parfaitement à cet usage.

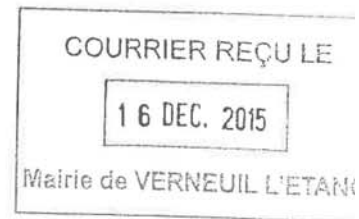
Les plantes à privilégier peuvent être :

- *plantes fleuries* : les origans ; les alliums de petite taille comme la ciboulette, qui offre aussi l'avantage d'être un condiment ; un mélange de fleurs des champs pour créer un pré fleuri ; le gazon d'Espagne ou armérie maritime (*Armeria maritima*) ; les iris nain comme l'iris *Pumila* ; le géraniums sanguin (g.sanguineum); les campanules, les centaurées, etc. ;
- *couvre-sols* : les œillets ; les gypsophiles ; les sedums ; les thym, les joubardes, etc. ;
- *graminés* : les fétuque et particulièrement la fétuque bleue (*Festuca glauca*) et fétuque améthyste (*Festuca amethystina*) particulièrement compact et décoratives ;
- *plantes vertes* : les iberis comme la corbeille d'argent (*Iberis sempervirens*) ; les armoises, etc.

**A N N E X E V I I I - P L A N S Y N T H E T I Q U E D E S Z O N E S P O U R
L'APPLICATION DES PRECONISATIONS D'URBANISME -
VALFRANCE**



PREFET DE SEINE-ET-MARNE



Direction départementale des territoires
Service Environnement et Prévention des Risques

Affaire suivie par : Pierre MESSAGER / Sitra SARANGA
téléphone : 01 60 56 70 79 / 71 38
pierre.messenger@seine-et-marne.gouv.fr
sitra.saranga@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le **14 DEC. 2015**

Objet : Porter à connaissance des risques technologiques
VALFRANCE – Site de VERNEUIL L'ETANG

Pièce jointe : plan synthétique des zones pour l'application des préconisations d'urbanisme

Monsieur le Maire,

L'Unité Territoriale de Seine-et-Marne de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie vous a adressé une copie de son rapport daté du 2 juillet 2009, afin de vous informer de la présence de zones de risques autour de l'établissement de la société VALFRANCE à VERNEUIL L'ETANG.

La circulaire ministérielle n° 07-0066 du 4 mai 2007 indique les préconisations en matière d'urbanisme à formuler autour des installations classées concernées, en fonction de la probabilité et de l'intensité des phénomènes dangereux que leurs activités peuvent provoquer.

L'activité de la société VALFRANCE située sur le territoire de votre commune, peut engendrer 14 phénomènes dangereux dont les effets, de type surpression, pourraient sortir des limites de sa propriété. Pour chacun de ces effets, caractérisé par sa probabilité d'occurrence et son intensité, il est possible de délimiter différentes zones à risques.

En application des principes décrits dans la circulaire pré-citée, ces phénomènes dangereux génèrent trois zones à risques dont le périmètre est reporté sur le plan synthétique joint au présent courrier.

Monsieur CIBIERChristian
Maire de VERNEUIL L'ETANG
16 rue Jean Jaurès

77390 VERNEUIL L'ETANG

Ces 3 zones doivent faire l'objet de préconisations particulières dans les documents d'urbanisme.

La zone orange prend en compte les distances forfaitaires d'éloignement minimales, fixées par l'arrêté ministériel du 29 mars 2004, que doivent respecter les nouvelles constructions. Elle couvre un territoire exposé à des effets létaux. Toute nouvelle construction y est interdite à l'exception d'installations industrielles qui seraient directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut y être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

La zone bleue correspondant à un niveau de surpression de 50 mbar, couvre un territoire exposé à des effets irréversibles. L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est également possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.

Une zone hachurée sur le plan qui recouvre également les 2 zones ci-dessus, correspond à la zone d'effets indirects, dus à la surpression (bris de vitres). Il convient que soient introduites dans les règles d'urbanismes du PLU s'appliquant à cette zone des dispositions imposant aux constructions d'être adaptées à l'effet de surpression.

Je vous demande de veiller à retranscrire dans des délais raisonnables, ces dispositions dans votre document d'urbanisme, et à les prendre en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme sans attendre l'adaptation du document d'urbanisme. Si nécessaire, les décisions peuvent être motivées par l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, compte tenu des incertitudes liées à l'évaluation des risques et des distances d'effet engendrées, je vous rappelle que les dommages aux biens et aux personnes ne peuvent pas être totalement exclus au-delà des périmètres définis, et qu'ainsi il convient d'être vigilant et prudent sur les projets en limite de zone d'exposition aux risques, et d'éloigner autant que possible de cette zone les projets importants et sensibles.

Il vous appartient également d'informer les acteurs économiques disposant d'ores et déjà d'installations dans cette zone, des risques encourus par les personnes y travaillant afin qu'ils puissent en toute connaissance de cause mettre en œuvre les dispositions les plus adéquates pour assurer au mieux la sécurité de leurs personnels (éloignement des postes de travail par rapport aux fenêtres par exemple).

Je vous rappelle que la direction départementale des territoires est à votre disposition pour vous conseiller sur la procédure à mener pour mettre à jour le document d'urbanisme de votre commune ainsi que sur la manière dont vous choisirez de diffuser l'information en la matière auprès des administrés concernés.

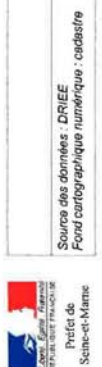
Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée

Yves Schenfeigel

Le Directeur Départemental des Territoires

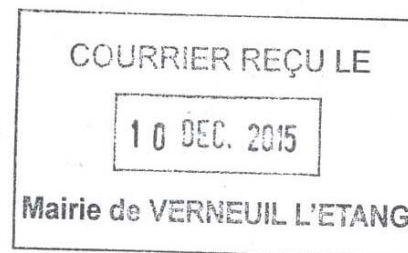
Yves Schenfeigel
Yves SCHENFEIGEL



**A N N E X E I X - PLAN SYNTHETIQUE DES ZONES POUR
L'APPLICATION DES PRECONISATIONS D'URBANISME – LES
GRANDS MOULINS DE PARIS**



PREFET DE SEINE-ET-MARNE



Direction départementale des territoires
Service Environnement et Prévention des Risques

Affaire suivie par : Pierre MESSAGER / Sitra SARANGA
téléphone : 01 60 56 70 79 / 71 38
pierre.messenger@seine-et-marne.gouv.fr
sitra.saranga@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le

08 DEC. 2015

Objet : Porter à connaissance des risques technologiques
Grands Moulins de France GMP – Site de VERNEUIL L'ETANG

Pièce jointe : plan synthétique des zones pour l'application des préconisations d'urbanisme

Monsieur le Maire,

L'Unité Territoriale de Seine-et-Marne de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie vous a adressé une copie de son rapport daté du 31 juillet 2009, afin de vous informer de la présence de zones de risques autour de l'établissement de la société GMP à VERNEUIL L'ETANG.

La circulaire ministérielle n° 07-0066 du 4 mai 2007 indique les préconisations en matière d'urbanisme à formuler autour des installations classées concernées, en fonction de la probabilité et de l'intensité des phénomènes dangereux que leurs activités peuvent provoquer.

L'activité de la société GMP située sur le territoire de votre commune, peut engendrer huit phénomènes dangereux dont les effets, de type surpression, pourraient sortir des limites de sa propriété. Pour chacun de ces effets, caractérisé par sa probabilité d'occurrence et son intensité, il est possible de délimiter différentes zones à risques.

En application des principes décrits dans la circulaire pré-citée, ces phénomènes dangereux génèrent deux zones à risques dont le périmètre est reporté sur le plan synthétique joint au présent courrier.

Monsieur CIBIERChristian
Maire de VERNEUIL L'ETANG
16 rue Jean Jaurès

77390 VERNEUIL L'ETANG

Ces 2 zones doivent faire l'objet de préconisations particulières dans les documents d'urbanisme.

La zone orange prend en compte les distances forfaitaires d'éloignement minimales, fixées par l'arrêté ministériel du 29 mars 2004, que doivent respecter les nouvelles constructions. Elle couvre un territoire exposé à des effets létaux. Toute nouvelle construction y est interdite à l'exception d'installations industrielles qui seraient directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut y être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

Une zone hachurée sur le plan qui recouvre également la zone ci-dessus, correspond à la zone d'effets indirects, dus à la surpression (bris de vitres). Il convient que soient introduites dans les règles d'urbanismes du PLU s'appliquant à cette zone des dispositions imposant aux constructions d'être adaptées à l'effet de surpression.

S. 330 80 Je vous demande de veiller à retranscrire dans des délais raisonnables, ces dispositions dans votre document d'urbanisme, et à les prendre en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme sans attendre l'adaptation du document d'urbanisme. Si nécessaire, les décisions peuvent être motivées par l'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, compte tenu des incertitudes liées à l'évaluation des risques et des distances d'effet engendrées, je vous rappelle que les dommages aux biens et aux personnes ne peuvent pas être totalement exclus au-delà des périmètres définis, et qu'ainsi il convient d'être vigilant et prudent sur les projets en limite de zone d'exposition aux risques, et d'éloigner autant que possible de cette zone les projets importants et sensibles.

Il vous appartient également d'informer les acteurs économiques disposant d'ores et déjà d'installations dans cette zone, des risques encourus par les personnes y travaillant afin qu'ils puissent en toute connaissance de cause mettre en œuvre les dispositions les plus adéquates pour assurer au mieux la sécurité de leurs personnels (éloignement des postes de travail par rapport aux fenêtres par exemple).

Je vous rappelle que la direction départementale des territoires est à votre disposition pour vous conseiller sur la procédure à mener pour mettre à jour le document d'urbanisme de votre commune ainsi que sur la manière dont vous choisirez de diffuser l'information en la matière auprès des administrés concernés.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

et très cordialement

Le Directeur Départemental des Territoires

Yves SCHENFEIGEL

Copie : S.U.O.

D.R.I.E.E. UT 77

