



Commune de Morsang-sur-Seine Plan Local d'Urbanisme (PLU)

5. Règlement

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 21 avril 2017

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 12 décembre 2023



SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV	9
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR	20
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE	31
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	37
ANNEXE 1 : RAPPEL DE CERTAINES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME OU D'AUTRES LEGISLATIONS APPLICABLES EN TERMES DE DROIT DES SOLS	43
ANNEXE 2 : GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS	46
ANNEXE 3 - LISTE DES ARBRES D'ESSENCES LOCALES	55
ANNEXE 4 : ANNEXES RECOMMANDATIONS	57
ANNEXE 5 : NUANCIER	59
ANNEXE 6 : LISTE DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATI A PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	60

INTRODUCTION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Morsang-sur-Seine.

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles (N) et agricoles (A) repérées au document graphique.

Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies. Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif :

- aux périmètres de travaux publics
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- à la réalisation de réseaux
- aux routes à grande circulation

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU. S'ajoutent notamment aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan, d'un tableau et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les plans d'alignement, les périmètres de droit de préemption urbain.

Dispositions applicables en toutes zones

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

Travaux d'isolation extérieurs/ marges de retrait

Les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sont autorisés dans les marges de retrait fixées aux articles 6, 7 et 8 du présent règlement dans la limite de 30 cm d'épaisseur et sous réserve du respect des prescriptions s'imposant pour les constructions d'intérêt patrimonial.

Extension/surélévation des constructions existantes implantées, en tout ou partie, dans les marges de retrait fixées aux articles 6, 7 et 8 du présent règlement

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée en tout ou en partie dans l'une des marges de retrait fixée aux articles 6, 7 ou 8 du présent règlement, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

Les mesures de protection :

• Espaces boisés classés (EBC)

En application des dispositions de l'article L 113-1 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. Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

En EBC aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion ou d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au Code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- en forêt publique soumise au régime forestier.

• Protection des lisières de bois et forêts

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts, en dehors des sites urbains constitués (trait plein) : toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière. Les droits à construire issus de l'application du présent règlement ne peuvent être utilisés que sous la forme d'extension des constructions existantes, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois. Il est par ailleurs précisé que la limite graphique figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

• Espaces verts à protéger

Les « espaces verts à protéger » introduits par l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme sont eux aussi repérés sur les documents graphiques. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. À l'intérieur des espaces verts remarquables, seules sont autorisées des constructions annexes non contiguës limitées à un total de 10 m² par unité foncière.

• Continuités écologiques

Le plan de zonage du PLU identifie des continuités écologiques à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

• Les zones humides présumées

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables.

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,

- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.

- **Bâtiments remarquables protégés**

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite.
- Les surélévations sont interdites.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être autorisée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- En cas de création d'ouvertures en façade, elles seront limitées et devront s'inspirer des gabarits et des rythmes des ouvertures existantes.
- Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture et dans le rampant de la toiture.
- En cas d'ouvertures en toitures (lucarnes, châssis vitrés dans le rampant de la toiture) elles devront être de taille et de proportion équilibrée par rapport au volume de la construction, à la longueur et à la hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux. Les lucarnes en saillie seront autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Dispositions réglementaires communes

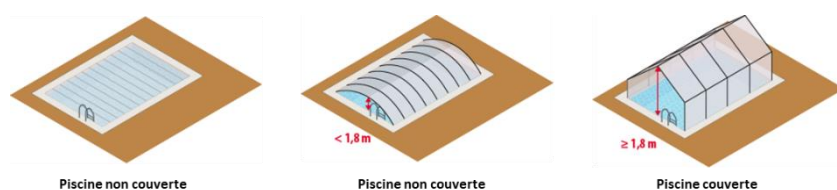
Piscines / SPA

La création d'une piscine devra être conforme aux dispositions des articles R.421-9 à R.421-11 du Code de l'urbanisme.

Les piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutives d'emprise au sol pour l'application du présent règlement. En revanche, les piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de pleine terre.

Une piscine n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,80 mètre.

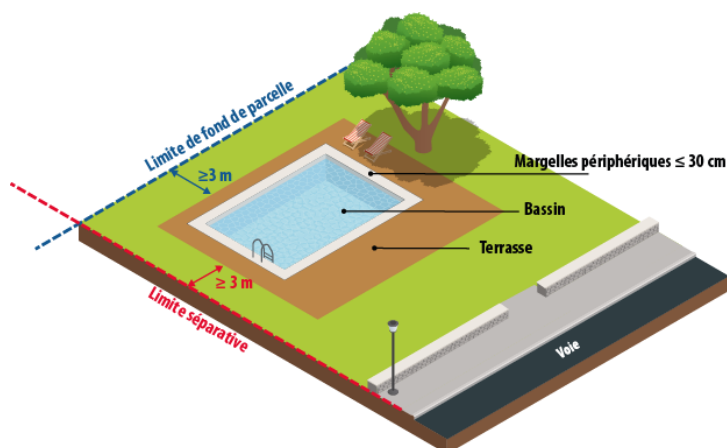
Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses ne portent pas atteinte aux murs et clôtures des propriétés voisines.

Les piscines et leurs couvertures éventuelles ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,8 mètre) devront respecter les dispositions (implantations, emprises...) qui s'appliquent aux constructions principales.



Toute piscine devra être munie d'un dispositif de sécurité conformément aux normes en vigueur.

Les articles du règlement

Les illustrations et définitions sont fournies à titre indicatif. Pour plus de précision, se référer au glossaire du présent règlement



Article 1 : les constructions interdites

Occupations et utilisations du sol interdites



Article 2 : les constructions autorisées sous conditions

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



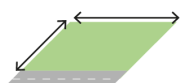
Article 3 : accès

Comment doit se faire l'accès au terrain ? Les voies nouvelles : quelle doit être leur largeur...



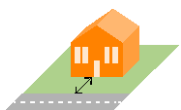
Article 4 : desserte par les réseaux

- L'alimentation en eau potable,
- L'assainissement,
- L'électricité



Article 5 : superficie minimum des terrains

Supprimé par la loi ALUR



Article 6 : implantation de la construction par rapport à la rue

A quelle distance de la rue les constructions doivent-elles s'implanter (à l'alignement, en retrait de X mètres...)?



Article 7 : implantation de la construction par rapport aux limites séparatives

A quelle distance des terrains voisins doit-on implanter les constructions ?



Article 8 : implantation de deux constructions sur un même terrain

A quelle distance les constructions doivent-elles s'implanter sur un même terrain ?



Article 9 : emprise au sol des constructions

Sur quelle surface du terrain peut-on construire ?



Article 10 : hauteur maximale des constructions

Quelle est la hauteur maximale des constructions ?



Article 11 : aspect extérieur des constructions

L'architecture. Quelles caractéristiques architecturales ? Quel type de toitures, de clôtures...



Article 12 : stationnement

Le stationnement des voitures et des vélos. Combien de places sont nécessaires pour chaque construction ?



Article 13 : espaces libres

Espaces verts, jardins, plantations. Quel pourcentage d'espaces planter pour chaque construction ?



Article 14 : COS (coefficient d'occupation des sols)

Supprimé par la Loi ALUR



Article 15 : performances énergétiques

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales



Article 16 : réseaux électroniques

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

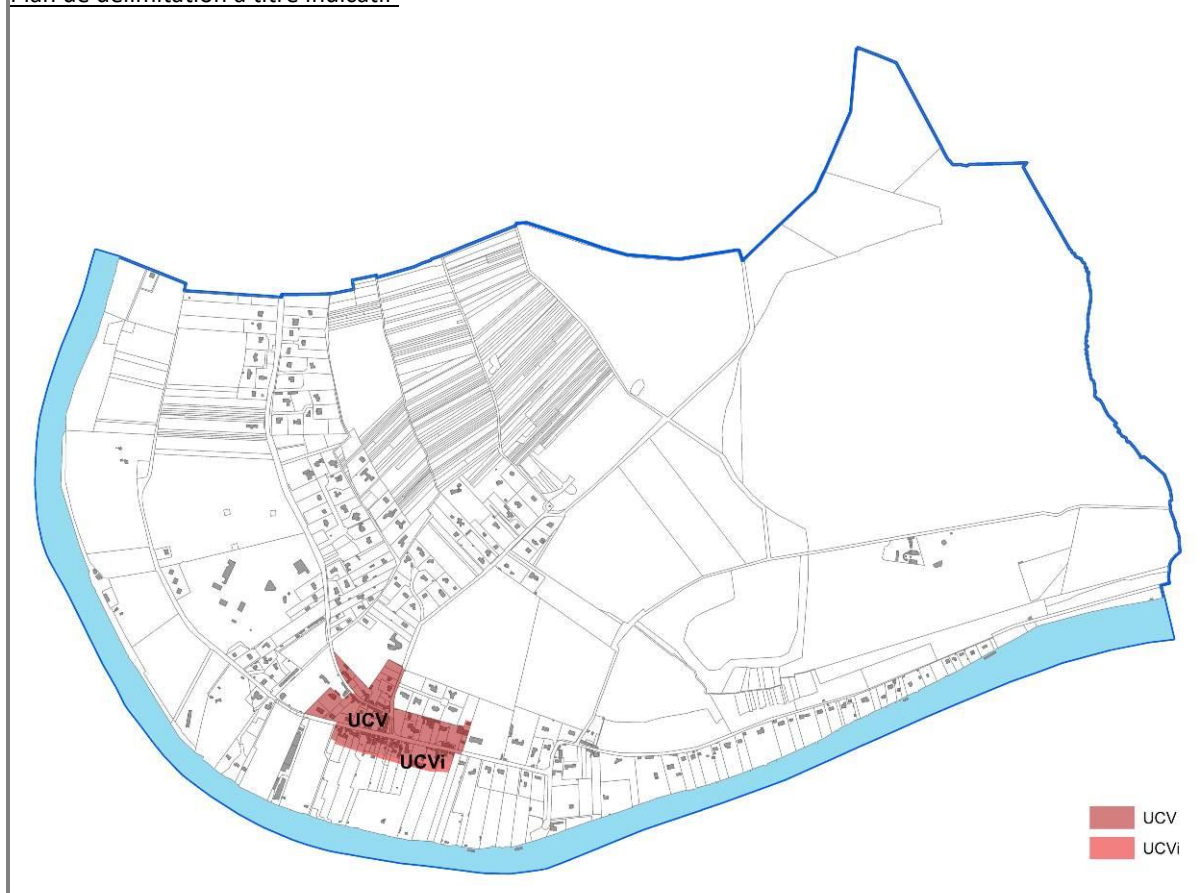
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UCV**

La zone **UCV** correspond au cœur du village rural d'origine. Ce cœur de village se caractérise par un bâti généralement à l'alignement ; la hauteur des constructions correspond souvent à des bâtiments d'un étage surmontés de combles. Il accueille des fonctions mixtes (habitat, commerces, services, petites activités, équipements). Il présente un intérêt patrimonial du fait de la présence de nombreuses constructions anciennes bien conservées et mises en valeur.

La zone **UCVi** correspond à la zone inondable de la zone UCV conformément au plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de la Seine approuvé le 20 octobre 2003. Le PPRi, tel qu'annexé au présent dossier de PLU, vaut servitude d'utilité publique selon l'article L. 562-4 du code de l'environnement : le règlement et le zonage du PPRi s'imposent au PLU.

L'objectif retenu pour l'évolution de cette zone est de préserver les caractéristiques actuelles en respectant les gabarits et l'architecture d'origine, tout en permettant des évolutions mesurées.

Plan de délimitation à titre indicatif



ARTICLE 1 - UCV

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination artisanale à l'exception de celles visées à l'article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols et enrochements non nécessaires à l'acte de construire, qui ne respecteraient pas le terrain naturel (notamment s'il est en pente) que ce soit pour les constructions ou les accès, en dehors des enrochements nécessaires à l'accès au sous-sol.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- Le stationnement de caravanes et les installations d'habitations légères de loisirs (HLL), yourtes, etc... de camping ou caravaning.

ARTICLE 2 - UCV

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de créer des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage d'habitations.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

ARTICLE 3 - UCV

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

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3-1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisantes, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-2 Voies ou chemin d'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les chemins d'accès devront respecter les largeurs suivantes :

- Pour les opérations conduisant à la création d'un logement, l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de 3,50 mètres.
- Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 5 mètres sur toute sa longueur.
- En dehors des secteurs où s'appliquent les orientations d'aménagement et de programmation, pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 mètres sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise du chemin d'accès peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres lorsque le chemin d'accès n'excède pas 50 mètres de longueur.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque son raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque son raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation.

Il est possible de regrouper plusieurs accès.

3-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies.

Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagés dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour ;

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE 4 - UCV

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

4-2-1 Eaux usées

La Commune ne disposant pas d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

4-2-2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Toutefois, dans le cas où l'infiltration est impossible du fait de la nature du sol, les eaux pluviales des parcelles devront être stockées avant d'être rejetées dans le réseau, s'il existe. Le débit de fuite est limité au maximum à 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

4-3 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE 5 - UCV

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 - UCV

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la continuité bâtie à l'alignement devra être assurée par un mur de clôture. Dans ce cas, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 2 mètres conformément à l'article 11-7 du présent PLU.

6-2 Règles particulières

6-2-1 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement à condition de garantir une continuité avec le mur ou en retrait de 2 mètres.

6-2-2 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée en tout ou en partie dans l'une des marges de retrait fixée en règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

ARTICLE 7 - UCV

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être égale à la hauteur (L=H) de la façade avec un minimum de 8 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite comportent des ouvertures créant des vues.

Toutefois, cette distance est portée au minimum à hauteur (L=H) de la façade avec un minimum de 3 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.

La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe « définition » du présent règlement.

7-2 Règles particulières

7-2-1 Les constructions annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 4,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à 1 mètre minimum. Les annexes sont autorisées en limite séparatives sur une longueur de 12 mètres linéaires maximum.

7-2-2 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée en tout ou en partie dans l'une des marges de retrait fixée en règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

7-2-3 Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

7-2-4 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en retrait de 1 mètre minimum des limites séparatives

ARTICLE 8 - UCV

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

8-1 Règles générales

Lorsque des constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces constructions doit être égale à :

- 10 mètres si la façade la plus basse en vis-à-vis de la construction comporte des ouvertures créant des vues directes,
- 8,5 mètres si cette même façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes.

8-2 Règles particulières

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée en tout ou en partie dans l'une des marges de retrait fixée en règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- entre une construction principale et une piscine, ou entre une annexe et une piscine ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 9 - UCV

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cadre de parcelles issues d'une division postérieure à la date d'application du présent règlement (12/12/2023), l'emprise au sol minimale des constructions principales à usage d'habitation est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - UCV

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

10-2 Règles générales

La hauteur des constructions principales est fixée à :

- Un minimum de 3,20 mètres à l'égout du toit
- Un maximum de 6,50 mètres à l'égout du toit et 9 mètre au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à :

- Maximum 4,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, ou au point le plus haut de la construction en cas de mono-pente.
- Maximum 2,50 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres au faîtage en cas de toiture à pentes.

ARTICLE 11 - UCV

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

11-1 Esprit général

Il n'est pas imposé de style ou de vocabulaire architectural particulier. Quel que soit le parti architectural retenu (traditionnel, contemporain, bio climatique) doivent être évitées les architectures simplistes et pauvres. L'accent devra être mis sur l'usage de matériaux durables.

Un nuancier est joint en annexe du présent règlement afin de favoriser les harmonies de couleurs dans un objectif d'esthétique urbaine. Il est opposable.

11-2 Proportion volume

Devront être recherchés des proportions et des volumes harmonieux notamment en ce qui concerne le rapport entre longueur de façade et hauteur de la construction. De même en ce qui concerne longueur de la façade la plus longue et longueur de la façade la plus courte.

11-3 Couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels d'Île-de-France. Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste. Cependant, la couleur choisie devra être la même pour toutes les menuiseries d'une même construction.

11-4 Toitures et ouvertures en toitures

En cas de toitures à pentes, le degré de pente maximum est fixé à 45°.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. En cas d'ouverture en toitures (lucarnes, châssis vitré dans le rampant de la toiture) elles doivent être de taille et de proportion équilibrées par rapport au volume de la construction à la longueur et à la hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade.

Le linéaire total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus d'un tiers de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Les châssis de toit posés sur les toitures à pentes doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les toitures à pentes devront être recouvertes par de la tuile plate (au minimum 48 au m²) de ton vieilli, d'ardoises naturelles, ou de bac acier zinc, sauf dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante sans modification de la pente de toiture.

11-5 Façades et ouvertures en façades

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation. Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de portes ou de fenêtres.

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme. Les ouvertures en façades doivent être de proportions équilibrées entre elles et par rapport à la volumétrie générale de la construction. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Pour les enduits, sont interdites les couleurs foncées ou vives.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites.
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomères, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

11-6 Éléments techniques

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent. Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-7 Clôtures et les portails

Les clôtures sur rue

- La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,80 mètre et 2,20 mètres.
- Les clôtures doivent être composées :

- Soit d'un ensemble constitué d'un mur-bahut revêtu en pierres de meulière d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille,
- Soit d'un grillage doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage à l'exception de tous matériaux synthétiques (PVC...).
- Soit d'un mur à condition d'être, côté espace public, à pierres vues (meulière), enduits à fleur de moellon et d'être couronnés par un chaperon de tuiles plates à un ou deux versants ou par un chaperon traditionnel en pierres ou en ciment

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.

- Les parements sont interdits

Pour les « murs en meulière à protéger ou à créer » identifiés sur le plan de zonage :

- Tout mur en meulière existant doit être protégé et réhabilité à l'identique (matériaux, appareillage, mise en œuvre). Sa démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès pérenne à la parcelle (dans la limite d'un seul accès par unité foncière d'une largeur maximale de 3,50 mètres, sauf impossibilité technique dûment justifiée).
- Toute création d'une nouvelle clôture doit être réalisée en murs en meulière, en respectant des techniques traditionnelles (matériaux, appareillage, mise en œuvre).

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Les portails et portillons d'accès

Ils doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Les clôtures en limite séparative

Les clôtures des limites séparatives devront être constituées de manière à inclure de petits passages pour les animaux (bénéfique en matière de biodiversité).

11-8 Annexes

Elles devront s'harmoniser avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

11-9 Travaux sur les constructions existantes : réhabilitation - modification - extension

En cas d'extensions et/ou de réhabilitations, celles-ci devront être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs. Elles pourront présenter une facture moderne, à condition d'être de qualité.

Les travaux sur les constructions et sur leurs clôtures de la fin du 19^{ème} siècle et du début du 20^{ème} siècle présentant un intérêt architectural marqué devront être réalisés :

- en maintenant les volumes et les percements,
- en utilisant des matériaux analogues aux matériaux d'origine,
- en conservant les motifs décoratifs dans le style de l'époque de la construction.

Article 12 - UCV

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur. Chaque place doit avoir une dimension minimum de 2,5 m par 5 m dégagement compris.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement et un maximum de trois.

A titre d'exemples :

- une construction de 110 m² de surface de plancher devra comporter au minimum de 2 places de stationnement et un maximum de 3 places
- une construction de 150 m² de surface de plancher devra comporter 3 places de stationnement.
- une construction de 250 m² de surface de plancher devra comporter 3 places de stationnement.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Les places commandées sont interdites à l'exception de celles qui sont attribuées au même logement.

Pour les constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux ou de commerce

- Au moins 1 place de stationnement par construction
- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage des services publics et d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2. Règles particulières

12-2-1. En cas de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés en application des normes fixées au 12-1 ci-dessus.

12-2-2. Lors de divisions de terrains bâtis, les lots bâtis doivent conserver leur stationnement existant à la date de la division. Les lots issus de la division doivent quant à eux répondre aux obligations fixées au 12.1 ci-dessus.

12-2-3. Dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées devront être créées, en plus des normes fixées au 12-1 ci-dessus, des places supplémentaires de stationnement dites « visiteurs » dans l'emprise du projet correspondant aux besoins de l'opération.

ARTICLE 13 - UCV

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1 Plantations et aménagements paysagers

Les projets de construction doivent conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place :

- Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens

- La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives, afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux.

13-2 Les espaces libres

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre ou perméables.

Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace libre.

13-3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces perméables.

13-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

13-5 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

ARTICLE 14 - UCV

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 15 - UCV

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrées de façon harmonieuse à la construction.

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers :

- un maximum de vitrage au sud à créer
- une orientation sud à privilégier.

Le choix de l'emplacement des murs, et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Les panneaux solaires visibles d'une voie ou d'un espace public doivent être encastrés dans les toitures et ne pas représenter plus de 30% du pan de toiture sur laquelle ils sont implantés.

En cas de toiture terrasse, les panneaux solaires doivent être implantés de la manière la moins visible possible depuis l'espace public. Les plans inclinés des panneaux solaires doivent être implantés de telle sorte que leur hauteur maximale doit être inférieure à 1 mètre par rapport à la base de la toiture terrasse.

Des recommandations sont annexées au présent règlement.

ARTICLE 16 - UCV

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de 4 logements et les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

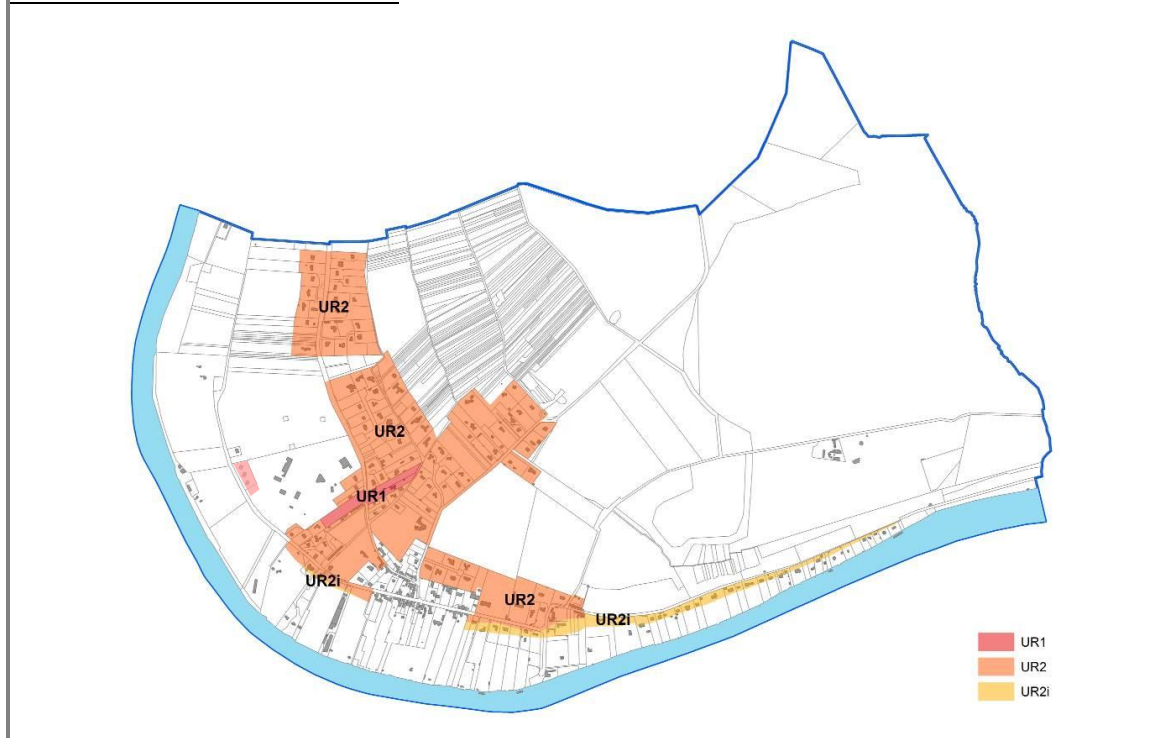
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UR**

La zone **UR** correspond à l'ensemble des quartiers d'habitation qui ont été bâtis de manière diffuse. L'objectif est de permettre une évolution douce de ces quartiers, c'est-à-dire la possibilité de faire des extensions des constructions, voire des constructions nouvelles mais à condition que cela se fasse dans le respect des formes urbaines actuelles et de l'équilibre entre le bâti et la protection des jardins et du couvert végétal.

Cette zone est divisée en trois zones :

- **une zone UR 1** partiellement concernée par une OAP, un peu plus dense, où les parcelles sont, en moyenne, de taille moins grande,
- **une zone UR 2** où les parcelles sont plus grandes, avec une part d'espaces verts et une couverture boisée plus importante. Cette zone est partiellement concernée par les orientations d'aménagement et de programmation n° 2 et 3 concernant respectivement la valorisation du « Château entre Route de Saintry et Chemin des Iles », ainsi que le « Château Grande rue ».
- **une zone UR2i** correspond à la zone inondable de la zone UR2 conformément au plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Seine approuvé le 20 octobre 2003. Le PPRI, tel qu'annexé au présent dossier de PLU, vaut servitude d'utilité publique selon l'article L. 562-4 du code de l'environnement : le règlement et le zonage du PPRI s'imposent au PLU.

Plan de délimitation à titre indicatif



ARTICLE 1 - UR**LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination agricole,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements, exhaussements des sols et enrochements non nécessaires à l'acte de construire, qui ne respecteraient pas le terrain naturel (notamment s'il est en pente) que ce soit pour les constructions ou les accès, en dehors des enrochements nécessaires à l'accès au sous-sol.
- La démolition des constructions composant le « patrimoine bâti à préserver » repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- Le stationnement de caravanes et les installations d'habitations légères de loisirs (HLL), yourtes, etc... de camping ou caravaning.

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

2-1 Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de créer des nuisances ou des dangers incompatibles avec le voisinage d'habitations.

2-2 Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-3 Concernant l'orientation d'aménagement et de programmation « Château Grande rue », la constructibilité ne pourra être possible qu'à la suite d'une étude fine de façon à ne pas porter atteinte à l'ensemble bâti le plus remarquable ».

2-4 Concernant l'orientation d'aménagement et de programmation « Château entre route de Saintry et chemin des Iles », située intégralement en site inscrit, la totalité des grands arbres devra être conservée.

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

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3-1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

Largeur des voies d'accès

- Pour les opérations conduisant à la création d'un logement, l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de 3,50 mètres
- Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 5 mètres sur toute sa longueur.
- Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 mètres sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres lorsque le chemin d'accès n'excède pas 50 mètres de longueur.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-2 L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3,50 mètres.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque son raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation.

Il est possible de regrouper plusieurs accès.

3-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisantes pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies.

Ils peuvent être autorisés sans raccordement à des voies existantes à leurs deux extrémités sous réserve d'être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

Largeur des chemins d'accès

- Pour les opérations conduisant à la création d'un logement, l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de 3,50 mètres
- Pour toute opération conduisant à la création de 2 logements : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 5 mètres sur toute sa longueur.
- Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 8 mètres sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres lorsque le chemin d'accès n'excède pas 50 mètres de longueur.

ARTICLE 4 - UR

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

4-1 Alimentation en eau potable

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

4-2 Assainissement

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

4-2-1 Eaux usées

La Commune ne disposant pas d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

4-2-2 Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Toutefois, dans le cas où l'infiltration est impossible du fait de la nature du sol, les eaux pluviales des parcelles devront être stockées avant d'être rejetées dans le réseau, s'il existe. Le débit de fuite est limité au maximum à 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.

4-3 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE 5 - UR

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 - UR

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6-1 Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de **10 mètres** minimum de l'alignement actuel ou futur. Toutefois, dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions doivent être implantées en retrait de 1 à 10 m des voies nouvellement créées.

6-2 Règle particulière

6-2-1 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement à condition de garantir une continuité avec le mur ou en retrait de 2 mètres.

6-2-2 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée en tout ou en partie dans l'une des marges de retrait fixée en règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

ARTICLE 7 - UR

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1 Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- **En UR1** : la marge minimum de retrait, comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade, est fixée à :
 - **6 mètres** si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas des ouvertures créant des vues ;
 - **8 mètres** si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite comportent des ouvertures créant des vues ;
 - **12 mètres** par rapport à l'une des limites séparatives.

- **Dans le périmètre concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 « Route de Saintry »**, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres, si le mur ne comporte pas d'ouverture créant des vues ou s'il ne comporte que des jours de souffrance, et à 10 mètres, dans les autres cas.

- **En UR2** : La marge minimum de retrait, comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade, est fixée à :
 - **8 mètres** si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas des ouvertures créant des vues ;
 - **10 mètres** si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite comportent des ouvertures créant des vues ;
 - **14 mètres** par rapport à l'une des limites séparatives.

En UR2i : le règlement du PPRi de la Seine primera sur le règlement du PLU.

La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.

7-2 Règles particulières

7-2-1 Les constructions annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 4,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **1 mètre** minimum. Les annexes sont autorisées en limite séparatives sur une longueur de 12 mètres linéaires maximum.

7-2-2 Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée en tout ou en partie dans l'une des marges de retrait fixée en règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

7-2-3 Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de **1 mètre** minimum.

ARTICLE 8 - UR

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

8-1 Règles générales

Lorsque des constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre ces constructions doit être égale à :

- 16 mètres si la façade la plus basse en vis-à-vis de la construction comporte des ouvertures créant des vues directes,
- 8 mètres si cette même façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes.

8-2 Règles particulières

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement est implantée en tout ou en partie dans l'une des marges de retrait fixée en règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- entre une construction principale et une piscine, ou entre une annexe et une piscine ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 16 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 9 - UR

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 30 % de la superficie totale du terrain.

Dans le cas de parcelles issues d'une division postérieure à la date d'application du présent règlement (12/12/2023), l'emprise au sol minimale des constructions à usage d'habitation est fixée à 10 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 10 - UR

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales est fixée à :

- Un minimum de 3,20 mètres à l'égout du toit
- Un maximum de 6 mètres à l'égout du toit, de 8,50 mètres au faitage en cas de toiture à pente et 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à :

- Maximum 4,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse, ou au point le plus haut de la construction en cas de mono-pente.
- Maximum 2,50 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres au faitage en cas de toiture à pentes.

ARTICLE 11 – UR

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Protection du patrimoine bâti

Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces constructions et éléments bâtis doivent être préservés. Tous les travaux

mis en œuvre sur ces constructions ou éléments bâtis doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et d'assurer leur pérennité sans altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité et notamment ceux qui sont situés en covisibilité directe, ne doivent pas porter atteinte aux constructions ou éléments bâtis identifiés.

11-1 Esprit général

Il n'est pas imposé de style ou de vocabulaire architectural particulier. Quel que soit le parti architectural retenu (traditionnel, contemporain, bio climatique) doivent être évitées les architectures simplistes et pauvres. L'accent devra être mis sur l'usage de matériaux durables.

Un nuancier est joint en annexe du présent règlement afin de favoriser les harmonies de couleurs dans un objectif d'esthétique urbaine.

11-2 Proportion volume

Devront être recherchés des proportions et des volumes harmonieux notamment en ce qui concerne le rapport entre longueur de façade et hauteur de la construction. De même en ce qui concerne longueur de la façade la plus longue et longueur de la façade la plus courte.

11-3 Couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels d'Ile-de-France. Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

11-4 Toitures et ouvertures en toitures

En cas de toitures à pentes, le degré de pente maximum est fixé à 45°.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. En cas d'ouverture en toitures (lucarnes, châssis vitré dans le rampant de la toiture) elles doivent être de taille et de proportion équilibrées par rapport au volume de la construction à la longueur et à la hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade.

Le linéaire total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus d'un tiers de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Les châssis de toit posés sur les toitures à pentes doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les toitures à pentes devront être recouvertes par de la tuile plate (au minimum 48 au m²) de ton vieilli, d'ardoises naturelles, ou de zinc prépatiné, sauf dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante sans modification de la pente de toiture.

11-5 Façades et ouvertures en façades

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation. Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de portes ou de fenêtres.

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme. Les ouvertures en façades doivent être de proportion équilibrées entre elles et par rapport à la volumétrie générale de la construction. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Pour les enduits, sont interdites les couleurs foncées ou vives.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles

de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaïlle, les associations de matériaux hétéroclites.

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomères, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

11-6 Éléments techniques

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent. Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-7 Clôtures et les portails

Les clôtures sur rue

- La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Les clôtures doivent être composées :
 - Soit d'un ensemble constitué d'un mur-bahut revêtu d'enduit gratté, de pierres de meulière beurrées à fleur, ou de pierres sèches, ou de pierres de parement d'au moins 5 cm d'épaisseur (fausses pierres interdites) d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement largement ajouré composé d'une grille,
 - Soit d'un grillage rigide de teinte foncée doublé d'une haie végétale ou d'un barreaudage à l'exception de tous matériaux synthétiques et plastiques. Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure au tiers de la hauteur totale.
 - Soit d'un mur à pierres vue (meulière), enduits à fleur de moellon ou d'un mur revêtu d'un enduit gratté fin
 - Les murs devront être couronnés de chaperons maçonnés ou en tuiles plates (petit moule) à un ou deux versants, permettant l'écoulement des eaux de pluie.
- L'emploi à nu de matériaux (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit. L'emploi du PVC est interdit.

Pour les « murs en meulière à protéger ou à créer » identifiés sur le plan de zonage :

- Tout mur en meulière existant doit être protégé et réhabilité à l'identique (matériaux, appareillage, mise en œuvre). Sa démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès pérenne à la parcelle (dans la limite d'un seul accès par unité foncière d'une largeur maximale de 3,50 mètres, sauf impossibilité technique dûment justifiée).
- Toute création d'une nouvelle clôture doit être réalisée en murs en meulière, en respectant des techniques traditionnelles (matériaux, appareillage, mise en œuvre).

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Les portails et portillons d'accès

Ils doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, en bois, aluminium ou fer (PVC interdit) sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Les clôtures en limite séparative

Les clôtures des limites séparatives devront être constituées de manière à inclure de petits passages pour les animaux (bénéfique en matière de biodiversité).

11-8 Annexes

Elles devront s'harmoniser avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

11-9 Travaux sur les constructions existantes : réhabilitation - modification - extension

En cas d'extensions et/ou de réhabilitations, celles-ci devront être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs. Elles pourront présenter une facture moderne, à condition d'être de qualité.

Article 12 - UR**LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****12-1 Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement et un maximum de trois.

A titre d'exemples :

- une construction de 110 m² de surface de plancher devra comporter au minimum de 2 places de stationnement et un maximum de 3 places
- une construction de 150 m² de surface de plancher devra comporter 3 places de stationnement.
- une construction de 250 m² de surface de plancher devra comporter 3 places de stationnement.

La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain d'assiette de la construction.

Pour les constructions à usage d'activités artisanales, de bureaux ou de commerce

- Au moins 1 place de stationnement par construction
- 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Dispositions particulières dans le cas d'une extension

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement.

12-2 Normes techniques

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,

- Largeur : 2,30 mètres,
- 5 mètres de dégagement.
- Les places de midi sont interdites

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 %.

ARTICLE 13 - UR

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les « espaces verts à protéger » introduits par l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. À l'intérieur des espaces verts remarquables, seules sont autorisées des constructions annexes non contiguës limitées à un total de 10 m² par unité foncière.

13-1 Plantations et aménagements paysagers

Les projets de construction doivent conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place :

- Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens

13-2 Les espaces libres

- En UR 1 : 50 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre
- En UR 2 : 60 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre

13-3 Aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces perméables.

13-4 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Protection des arbres : l'implantation des constructions doit tenir compte des arbres de grand développement existants (plus de 15 mètres à maturité), pour garantir le maintien et l'épanouissement du plus grand nombre dans de bonnes conditions, pour préserver les plus beaux sujets. Une majorité de ces arbres devra être conservée dans la marge de reculement. Les arbres existants situés à moins de 2 mètres de la clôture sur la voie publique ou d'un sentier pourront être conservés. Les arbres abattus pour les besoins de la construction devront être remplacés par la plantation d'arbres de même espèce ou de même qualité paysagère dans des conditions assurant leur développement. Au minimum, il devra être planté ou conservé un arbre (de plus de 8 mètres de hauteur à maturité) par tranche de 200 m² d'espaces libres.

Lorsque la coupe d'un arbre est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade) et/ou de sécurité (arbre instable), l'arbre doit être remplacé dans ce cas, au même endroit ou à proximité, par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère dans des conditions assurant leur développement.

ARTICLE 14 - UR**LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

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

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers :

- un maximum de vitrage au sud à créer
- une orientation sud à privilégier.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

Les panneaux solaires visibles d'une voie ou d'un espace public doivent être encastrés dans les toitures et ne pas représenter plus de 30% du pan de toiture sur laquelle ils sont implantés.

En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires doivent être implantés de la manière la moins visible possible depuis l'espace public. Les plans inclinés des panneaux solaires doivent être implantés de telle sorte que leur hauteur maximale doit être inférieure à 1 mètre par rapport à la base de la toiture terrasse.

Des recommandations sont annexées au présent règlement.

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

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de 4 logements et les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UAE**

La zone **UAE** a vocation à accueillir des activités et constructions à usage d'activités économiques : PME, artisans, bureaux... Elle correspond à l'emprise des installations de traitement des eaux.

Plan de délimitation à titre indicatif



ARTICLE 1 - UAE

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités agricoles
- Les constructions à destination d'usage commercial
- Le stationnement de caravanes et les installations d'habitations légères de loisirs (HLL), yourtes, etc... de camping ou caravaning.

ARTICLE 2- UAE

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UAE1, sont admises :

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités
- Les dépôts et aires de stockage liés aux activités autorisées.

ARTICLE 3- UAE

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

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3-1. Les accès à la parcelle

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3-2. Les voies d'accès à la parcelle

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées à créer pour permettre l'accès à la parcelle doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Toute voie nouvelle privée se terminant en impasse, doit être aménagée de telle sorte que les véhicules de services puissent tourner.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

3-3. Les chemins d'accès (cf. croquis en annexe) réalisés sur l'unité foncière pour desservir les garages ou places de stationnement

Un accès carrossable doit permettre d'accéder aux garages ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle. Il doit être de taille et de dimension suffisantes compte tenu du nombre de places de stationnement desservies.

ARTICLE 4 - UAE

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

Les réseaux doivent présenter des caractéristiques techniques suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions ou les aménagements projetés.

4-1. Alimentation en eau potable

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

4-2. Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement, zonage d'assainissement en vigueur, et au règlement d'assainissement.

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement spécifiques à l'activité développée ou le cas échéant à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

4-2-1 Eaux usées

La Commune ne disposant pas d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

4-2-2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Toutefois, dans le cas où l'infiltration est impossible du fait de la nature du sol, les eaux pluviales des parcelles devront être stockées avant d'être rejetées dans le réseau. Le débit de fuite est limité au maximum à 1l/s/ha de terrain aménagé.

4-3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE 5 - UAE

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 - UAE

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions, dépôts et aires de stockage doivent être implantés à 10 mètres au moins de l'alignement.

ARTICLE 7 - UAE

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum équivalent à la hauteur de la façade mesurée au point le plus haut en vis-à-vis du point horizontal situé sur la limite séparative, avec un minimum de 8 mètres.

ARTICLE 8 - UAE

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions édifiées sur un même terrain pourront être implantées de manière contiguë ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul entre deux constructions, comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade, est fixée à **8 mètres** minimum.

ARTICLE 9 - UAE

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de l'unité foncière.

ARTICLE 10 - UAE

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus élevé de la construction hors ouvrages techniques (cheminées et autres superstructures).

ARTICLE 11 - UAE

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Un nuancier est joint en annexe du présent règlement afin de favoriser les harmonies de couleurs dans un objectif d'esthétique urbaine.

11-1. Les façades

L'ensemble des façades sera traité de manière homogène et harmonieuse.

L'emploi à nu de matériaux d'aspect similaire aux tôles, plaques métalliques, carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses et autres matériaux non revêtus ou enduits sont interdits.

11-2. Les clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si la propriété est clôturée, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures des limites séparatives devront être constituées de manière à inclure de petits passages pour les animaux (bénéfique en matière de biodiversité).

Leur réalisation devra être privilégiée sous la forme d'un grillage doublé d'une haie vive. Les murs pleins pourront toutefois être exceptionnellement autorisés pour des raisons de sécurité ou pour préserver l'environnement.

11-3. Les dispositions diverses

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les transformateurs électriques seront conçus de manière à s'intégrer dans le paysage naturel ou urbain.

ARTICLE 12 - UAE

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12-1. Nombre de places à réaliser

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

Chaque place doit avoir une dimension minimum de 2,5 mètres par 5 mètres dégagement compris ; les places commandées sont interdites.

Construction à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les premiers 40 m² de surface de plancher
- 1 place supplémentaire par tranches de 40 m² à 100 m² de surface de plancher.
- 1 place de stationnement par tranches de plus de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à usage d'activités artisanales :

Il est exigé l'aménagement d'au moins 1 place de stationnement par construction, la surface affectée étant équivalente au minimum à 50 % de la surface de plancher.

Constructions à usage de bureaux :

Il est exigé l'aménagement d'au moins 1 place de stationnement par construction, la surface affectée étant équivalente au minimum à 50 % de la surface de plancher.

Constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts :

La surface affectée au stationnement est égale à :

- 60 % de la surface de plancher affectée aux activités
- 30% de la surface de plancher affectée aux ateliers
- 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

ARTICLE 13 - UAE

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

13-1. Plantations et aménagements paysagers

Les projets de construction doivent conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place :

- Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.
- La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives, afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux,

13-2. Les espaces verts de pleine terre : 20 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

ARTICLE 14 - UAE

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 15 - UAE

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone **N** couvre des espaces naturels, agricoles ou forestiers qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés. Elle comprend plusieurs secteurs :

La zone **Ni** correspond à la zone inondable de la zone N conformément au plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) de la Seine approuvé le 20 octobre 2003. Le PPRi, tel qu'annexé au présent dossier de PLU, vaut servitude d'utilité publique selon l'article L. 562-4 du code de l'environnement : le règlement et le zonage du PPRi s'imposent au PLU.

La zone **NLi** qui correspond à une zone de loisirs à conforter dans le respect du milieu naturel (camping Les Canardières) concerné par la zone inondable du PPRi

La zone **NR** secteur du château des Roches au cœur de la forêt de Rougeau dont l'objectif est une valorisation du site dans le respect des objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 « Château des Roches »

Plan de délimitation à titre indicatif



ARTICLE 1 – N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article N2.

Par ailleurs en toutes zones hormis la zone **NLi**, l'installation de caravanes, de camping et autres habitations légères de loisirs, yourtes, etc... est interdite.

ARTICLE 2 – N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Dans la zone N

Dans les zones humides repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique), tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainages, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations) est interdit, sauf en cas de projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau.

Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisées en une ou plusieurs fois, ainsi que les constructions annexes limitées à une emprise au sol maximale de +50 m², une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit, et localisées à moins de 20 m de la construction principale.

Les affouillements ? exhaussements du sol et enrochements s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques, à l'activité agricole ou forestière ou s'ils sont d'intérêt collectif.

Les équipements collectifs et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2-2 Dans le secteur NR sont admis en outre

Des possibilités d'aménagement des volumes existants, d'extensions mesurées dans la limite de 20 % de la surface de plancher des constructions existantes, de changement de destination, de démolition/reconstruction des constructions autres que le château à destination d'hébergement hôtelier, équipements, bureaux dans le respect des objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation n°4 « Château des Roches ».

2-3 Dans le-secteur NLi

Sont admis les habitations légères de loisirs (et toutes formes d'habitations légères liées aux loisirs, logements de fonction et fonctionnement du camping (sanitaire, etc.).

ARTICLE 3 – N

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3-1 Les voies d'accès : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les voies d'accès sur les parcelles devront avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité suffisante, la desserte des constructions projetées en tenant compte du nombre de logements déjà desservis. La construction peut être interdite si la voie présente des caractéristiques

insuffisantes et risque de devenir dangereuse compte tenu du nombre de logements prévus et compte tenu du nombre de logements déjà desservis.

3-2 L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 5 mètres.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

3-3 Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies.

Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE 4 – N

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

4-2 Assainissement

4-2-1 Eaux usées :

La Commune ne disposant pas d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

4-2-2 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro). Toutefois, dans le cas où l'infiltration est impossible du fait de la nature du sol, les eaux pluviales des parcelles devront être stockées avant d'être rejetées dans le réseau. Le débit de fuite est limité au maximum à 1l/s/ha de terrain aménagé.

Toute installation artisanale ou commerciale soumise ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

ARTICLE 5 – N

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 6 – N

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et cours communes.

Ce retrait est porté à 10 mètres en vis-à-vis des routes départementales.

ARTICLE 7 – N

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 8 – N

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

8-1 Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre les deux constructions doit être égale au minimum à **4 mètres**.

En cas de réalisation d'ouvertures créant des vues, cette distance est portée au minimum à **6 mètres** en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues.

8-2 Règle particulière

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

ARTICLE 9 – N

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation sont autorisées, dans la limite de 20% de l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement (12/12/2023), réalisées en une ou plusieurs fois.

Pour les autres catégories de construction l'emprise au sol est fixée à 10 % de l'unité foncière.

ARTICLE 10 – N

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut,
Pour les constructions à usage d'habitat, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 7,50 mètres au faitage ou à l'acrotère.

ARTICLE 11 – N

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

Rappel : En application de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Un nuancier est joint en annexe du présent règlement afin de favoriser les harmonies de couleurs dans un objectif d'esthétique urbaine.

Protection du patrimoine bâti

Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces constructions et éléments bâtis doivent être préservés. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions ou éléments bâtis doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et d'assurer leur pérennité sans altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité et notamment ceux qui sont situés en covisibilité directe, ne doivent pas porter atteinte aux constructions ou éléments bâtis identifiés.

Les terrains, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général.

Les clôtures

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

La mise en œuvre de clôtures ayant l'aspect de panneaux béton est interdite.

Les brise-vues et occultants artificiels ne sont pas autorisés.

Les clôtures seront composées d'une haie végétale taillée ou non, maintenue à 2 mètres de hauteur, doublée ou non d'un grillage, et composée d'essences locales variées (voir liste des essences indigènes).

Les clôtures des limites séparatives devront être constituées de manière à inclure de petits passages pour les animaux (bénéfique en matière de biodiversité).

ARTICLE 12 – N

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 13 – N

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

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

13-1 Espaces paysagers inconstructibles

Les « espaces verts à protéger » introduits par l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. À l'intérieur des espaces verts remarquables, seules sont autorisées des constructions annexes non contiguës limitées à un total de 10 m² par unité foncière.

13-2 Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. (cf. dispositions générales du présent règlement).

ARTICLE 14 – N

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 15 – N

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

Les panneaux solaires visibles d'une voie ou d'un espace public doivent être encastrés dans les toitures et ne pas représenter plus de 30% du pan de toiture sur laquelle ils sont implantés.

En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires doivent être implantés de la manière la moins visible possible depuis l'espace public. Les plans inclinés des panneaux solaires doivent être implantés de telle sorte que leur hauteur maximale doit être inférieure à 1 mètre par rapport à la base de la toiture terrasse. Des recommandations sont annexées au présent règlement.

ARTICLE 16 – N

LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXE 1 : RAPPEL DE CERTAINES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME OU D'AUTRES LEGISLATIONS APPLICABLES EN TERMES DE DROIT DES SOLS

Emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, un emplacement est réservé pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ». Il est délimité sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme.

La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le document graphique.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

Patrimoine bâti protégé

Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il s'agit des trois châteaux de la commune faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation afin d'encadrer leur évolution dans l'intérêt général de la préservation patrimoniale bâtie de la commune.

Ces constructions et éléments bâtis doivent être préservés. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions ou éléments bâtis doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et d'assurer leur pérennité sans altération des éléments qui justifient leur identification. Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité et notamment ceux qui sont situés en covisibilité directe, ne doivent pas porter atteinte aux constructions ou éléments bâtis identifiés.

Adaptations mineures

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

Modalités de réalisation des aires de stationnement

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, 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 dans la limite de 300 mètres, 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 deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, 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.

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme, 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 mentionnées 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.

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

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Accessibilité des personnes handicapées

En application des dispositions de l'article L152-3 du Code l'urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Archéologie préventive

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

Règles de construction

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation

et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations).

Annexe 2 : GLOSSAIRE ET DÉFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Voie d'accès à la parcelle/ passage sur fond d'autrui – Accès sur la parcelle – Chemin de desserte des garages ou des places de stationnement

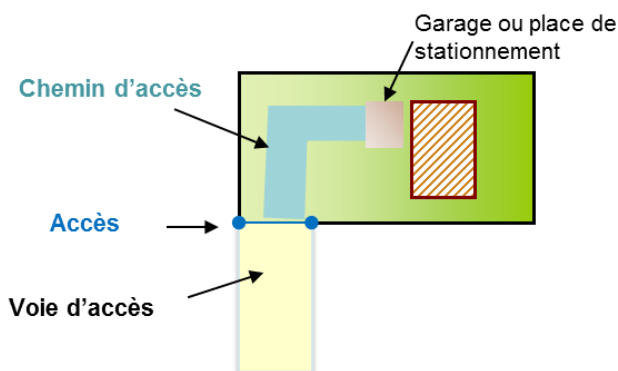
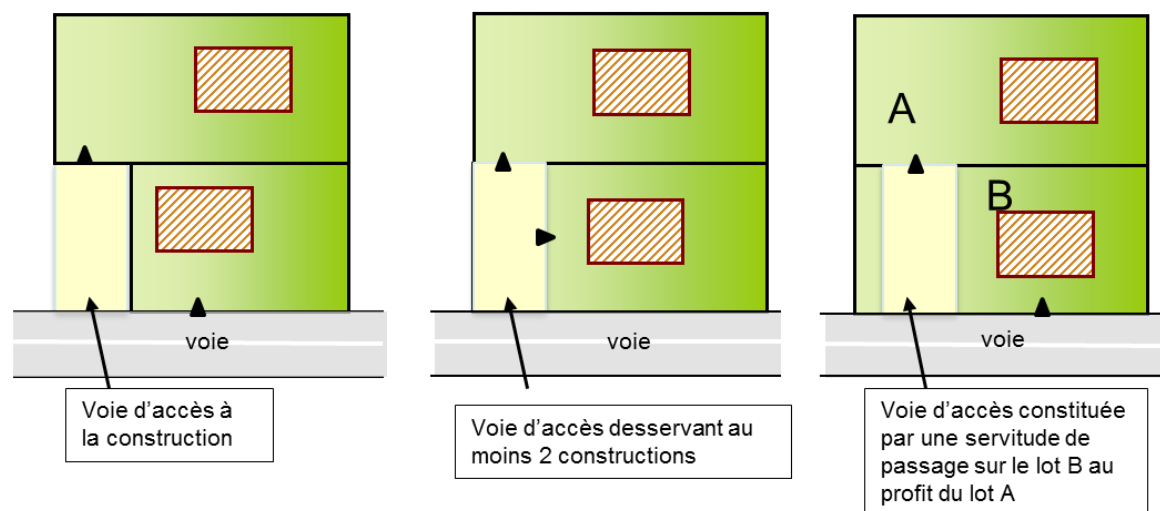
Voie d'accès à la parcelle/ passage sur fond d'autrui

Voie publique ou privée de desserte automobile et/ou piétonne, c'est-à-dire permettant d'y accéder. Il peut s'agir d'un passage sur fond d'autrui, il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

Accès sur la parcelle : limite entre le terrain et la voie d'accès extérieure au terrain, sauf en cas de voie d'accès constituée par une servitude de passage sur fonds voisin où l'accès correspond à la limite entre la voie de desserte et la servitude de passage.

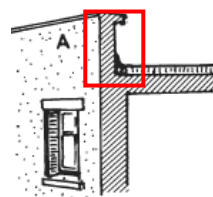
Chemin de desserte des garages ou des places de stationnement : chemin réalisé sur le terrain pour desservir les garages ou places de stationnement

La voie d'accès



Acrotère

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Alignement par rapport aux voies :

L'alignement désigne la limite entre le terrain privé et l'emprise de la voie publique.

Au titre du présent règlement, la Seine n'est pas considérée comme une voie publique.

Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Combles :

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

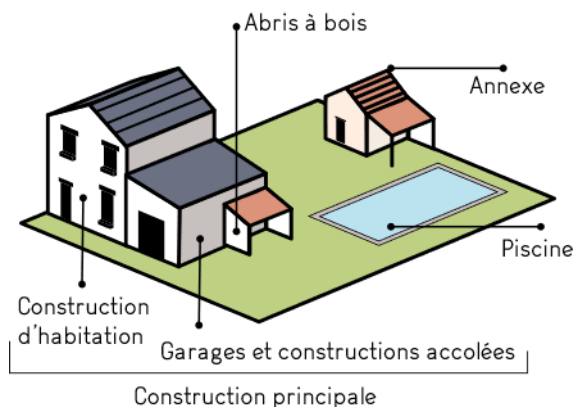
Construction annexe :

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond simultanément aux deux conditions ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité mais à usage d'abri de jardin, locaux techniques des piscines, remise à bois, chaufferie (etc...) ;
- une construction non contiguë à une construction principale.

Tout élément accolé à la construction principale est considéré comme une extension, quels qu'en soient la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la construction principale. Les abris de type remise à bois dont la structure est ouverte sur au moins une des faces, d'une emprise au sol limitée à 8 m² et d'une hauteur limitée à 2,50 mètres, ne sont pas concernés par cette règle.

Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes. À ce titre elles ne génèrent pas d'emprise au sol mais doivent respecter les dispositions en matière d'espaces de pleine terre et d'espaces perméables.

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne les équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme.

Construction principale :

La construction principale correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction principale : il s'agit des bâtiments non contigus et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les piscines (hauteur inférieure à 1,80m), etc.

Eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau communal doit faire l'objet d'une convention ou d'une autorisation délivrée par le Maire (article L.1331-10 du code de la santé publique).

Egout du toit :

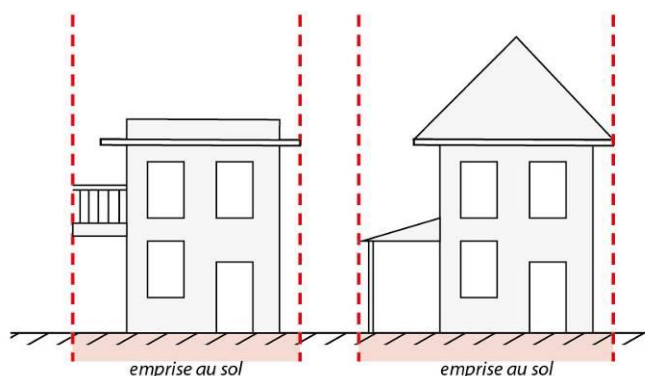
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie (gouttière).

Emplacements réservés :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement, une infrastructure publique, ou un aménagement de type voirie.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale sur le sol du ou des bâtiments tout débords compris. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable ; terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscines, ...



Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes.

Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu. Le défrichage y est interdit.

Espace vert de pleine terre :

Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds.

Façade :

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction).

Habitation légère de loisirs (HLL) :

Au titre de l'article R111-37 et 38 du Code de l'urbanisme, sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

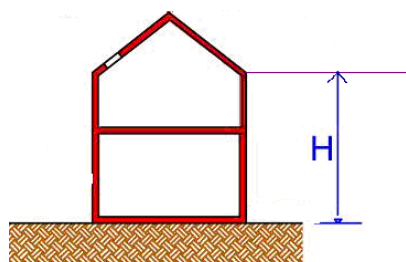
- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme ;
- 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du Code du tourisme ;
- 4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du Code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Il peut s'agir par exemple de mobil'homes, caravanes, ou « tiny house »

Hauteur des façades :

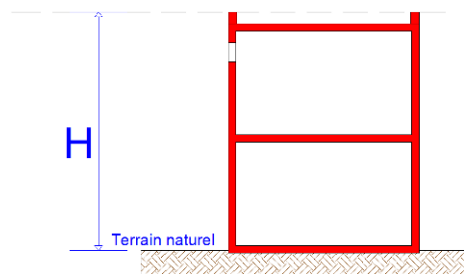
La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Hauteur de la façade à l'égout du toit : Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel.



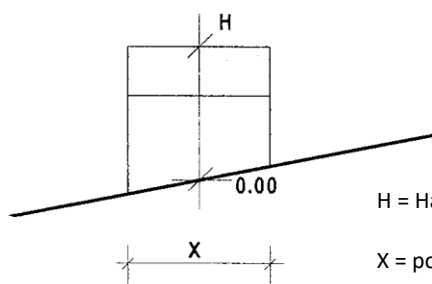
Hauteur de la façade à l'acrotère :

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.



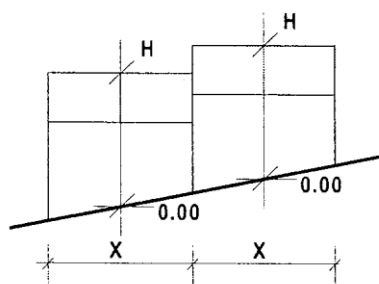
Calcul de la hauteur en cas de terrain en pente

Hauteur et terrain naturel



H = Hauteur de la construction

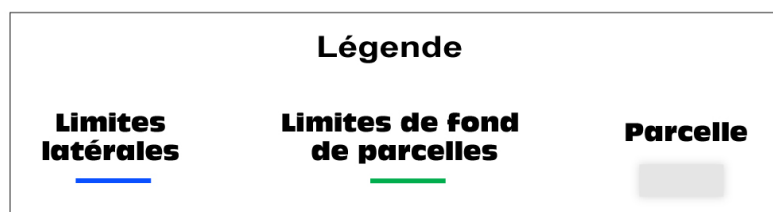
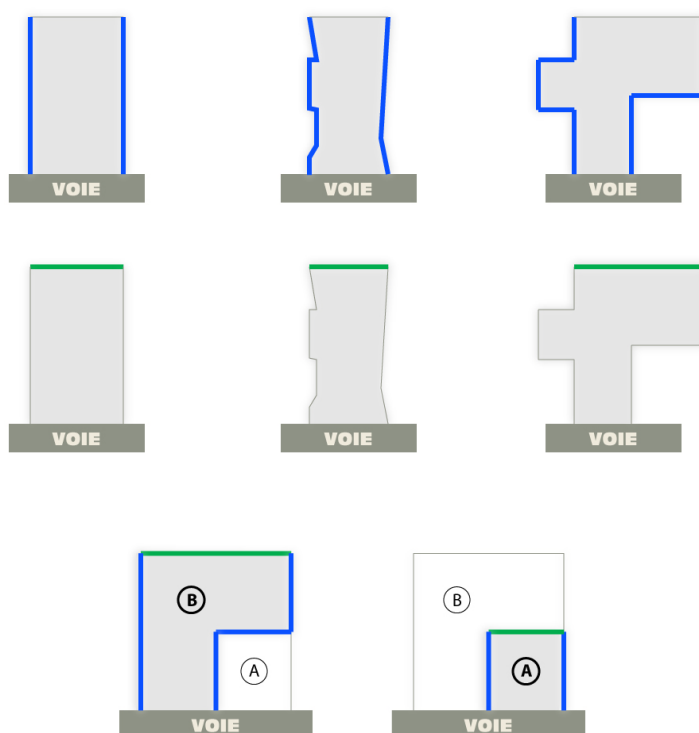
X = point de référence du terrain naturel



H = Hauteur de la construction

X = point de référence du terrain naturel

Limite séparative et limite de fond de parcelle :



Notion d'ouvertures créant des vues:

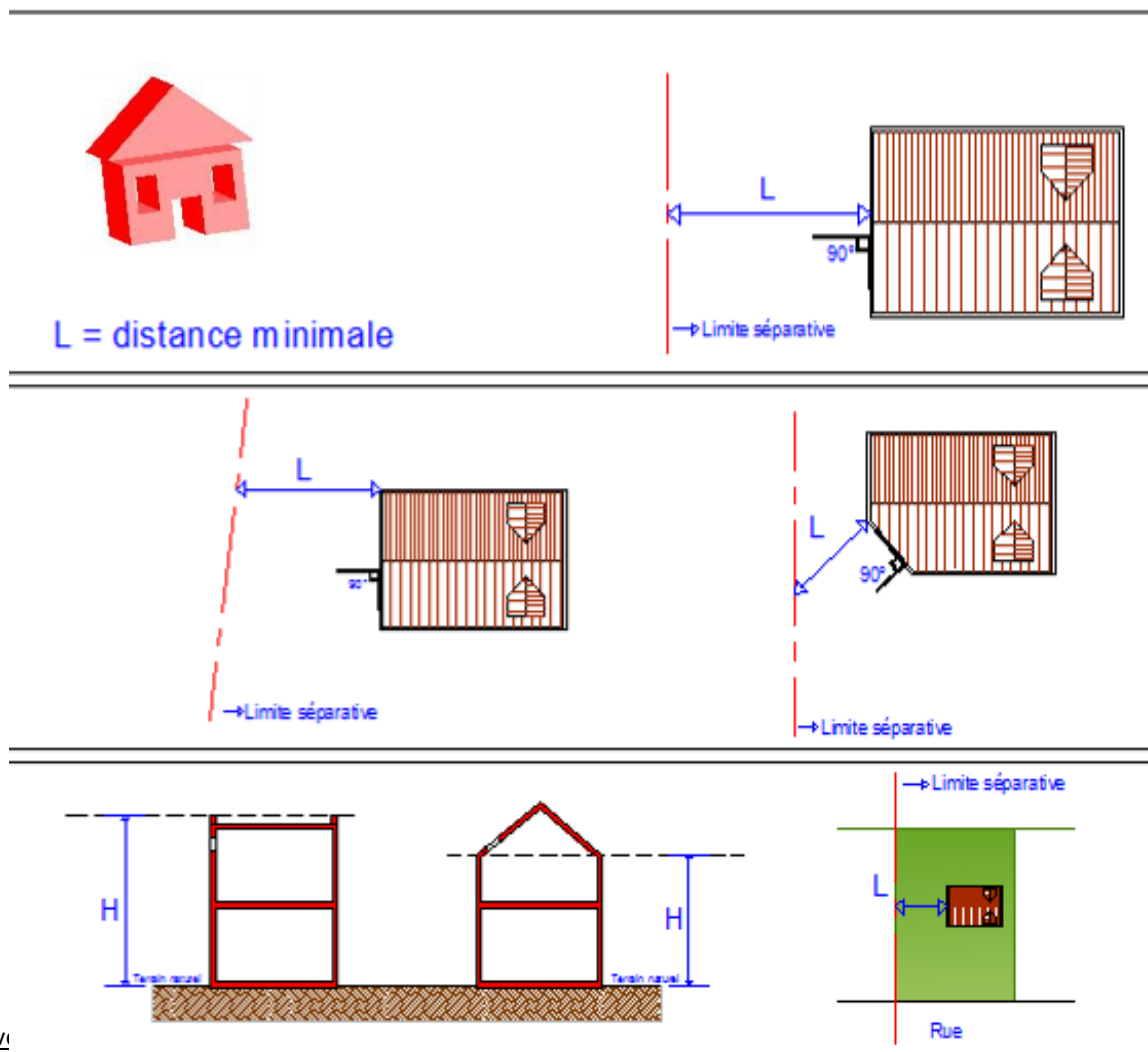
Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres,
- les portes fenêtres,
- les ouvertures en toiture, dont l'allège est placée à moins de 1,70 mètre du plancher si elles sont au rez-de-chaussée et à moins de 1,70 mètre du plancher pour les étages supérieurs.

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel,
- les ouvertures, dont les ouvertures de toit, situées en rez-de-chaussée dont l'allège est placée à plus de 1,70 mètres du plancher et celles situées dans les étages supérieurs, dont l'allège est placée à plus de 1,70 mètre du plancher,
- les portes pleines,
- les châssis fixes avec verres translucides,
- les pavés de verre.

Calcul de la distance de retrait (article 7 et 8) à respecter au droit des vues

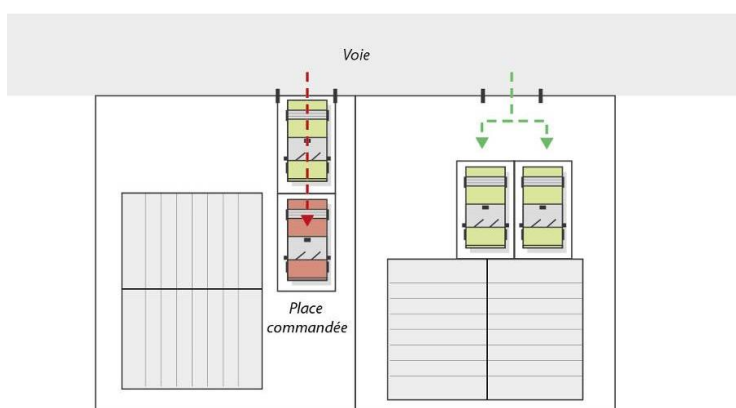


Ouvr

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi. Le contraire d'une façade avec ouverture constitue un pignon aveugle.

Place commandée :

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.



Pleine terre

Un espace de pleine terre est en premier lieu un espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une

profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Point le plus haut d'une construction :

Le point le plus haut d'un bâtiment est le point de la construction (faitage, acrotère...) le plus élevé par rapport au terrain naturel hors cheminées et ouvrages techniques.

Prospect :

Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part, la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les terrains qui lui sont contigus.

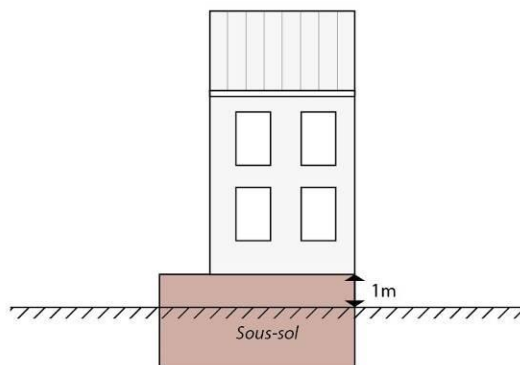
Surface de plancher :

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 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés 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.

Sous-sol:

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Terrain bâti existant :

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU :

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

ANNEXE 3 - LISTE DES ARBRES D'ESSENCES LOCALES

Platane (*Platanus acerifolia*)
Erable (*Acer macrophyllum*)
Marronnier (*Aesculus hippocastanum*)
Prunus (*Pissardii*)
Catalpa (*Catalpa bignonioides*)
Frêne (*Fraxinus excelsior*)
Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
Érable champêtre (*Acer campestre*)
Bouleau verruqueux (*Betula pendula*)
Bouleau blanc (*Betula pubescens*)
Charme commun (*Carpinus betulus*)
Hêtre commun (*Fagus sylvatica*)
Peuplier noir (*Populus nigra*, "variété Seine")
Peuplier tremble (*Populus tremula*)
Merisier (*Prunus avium*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Alisier blanc (*Sorbus aria*)
Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
Orme blanc (*Ulmus glabra*)
Orme lisse (*Ulmus laevis*)

Liste des arbres invasifs dont la plantation est interdite :

Ailanthé glanduleux (*Ailanthus altissima*)
Érable negundo (*Acer negundo*)
Cerisier d'automne (*Prunus serotina*)
Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)

ANNEXE 4 : ANNEXES RECOMMANDATIONS

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'urbanisme est applicable en plus des dispositions du présent règlement, il précise que : « l'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est 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. »

a) L'implantation de la construction sur le terrain

L'implantation sur le terrain devra être déterminée en respectant les principes suivants :

- respecter au maximum le terrain naturel notamment s'il est en pente et éviter de devoir faire des mouvements de sol importants, déblais, remblais, que ce soit pour la construction principale ou les accès
- préserver les éléments de paysage intéressant qui peuvent exister sur le terrain, arbres remarquables, zone humide, cône de vue...
- faire en sorte que la construction bénéficie d'un bon ensoleillement et éviter au maximum de priver d'ensoleillement les constructions voisines
- lorsque cela est autorisé par le règlement, une implantation de la construction en limite de parcelle est recommandée pour les raisons suivantes :
 - ✓ cela permet de mieux profiter de l'espace libre (jardin) plutôt que d'avoir des espaces résiduels.
 - ✓ cela limite les effets de pignon aveugle peu esthétiques et assure une bonne protection des fonds de parcelle.
 - ✓ cela permet de réduire les consommations d'énergie

b) Les dispositions en faveur de la qualité environnementale des constructions

- si cela est compatible avec les dispositions du règlement du PLU, est préconisé le recours à une architecture bio climatique, c'est-à-dire à une architecture qui favorise les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables.
-
- orientation : pour l'implantation des constructions il faut tenir compte :
 - ✓ de l'ensoleillement : profiter de la lumière naturelle et de l'ensoleillement dans les pièces à vivre afin d'économiser l'énergie pour l'éclairage et le chauffage
 - ✓ du vent : exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants.
- matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durable
- toitures terrasses : en cas de toiture terrasse, celles-ci seront de préférence végétalisées
- eaux pluviales : est recommandée l'intégration de système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques : arrosage, lavage extérieur...

c) L'intégration esthétique des dispositifs de production d'énergie à partir des énergies renouvelables

- **les panneaux solaires**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Ils seront de préférence posés sur le pan de toiture :

- ✓ sur les auvents
- ✓ sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- ✓ sur les avancées de toitures

S'ils sont posés sur toiture inclinée

- ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et ne pas être en superposition sur tuiles ou ardoises
- ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord
- ils devront être posés de préférence
 - ✓ soit en ligne horizontale au faîtage
 - ✓ soit en ligne horizontale à l'égout
 - ✓ soit dans l'alignement des percements

S'ils sont posés en pignon : ils seront positionnés verticalement et parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles



Exemples d'implantation de panneaux solaires




- **Les éoliennes y compris les éoliennes domestiques sont fortement déconseillées** tant sur toiture que sur mat.

d) Les antennes paraboliques, les pompes à chaleur et les climatiseurs



Les antennes paraboliques, pompes à chaleur et climatiseurs doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

ANNEXE 5 : NUANCIER

ANNEXE 6 : LISTE DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BATI A PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

N°	Adresse	Parcelle cadastrale	Photo
1	14 route de Seine Port	AH 63	
2	25 Grande Rue	AH 20	
3	9 rue de Seine	AH 49	

Annexe 6 – Liste des éléments de patrimoine bâti à préserver

4	4 Grande Rue	AA 124	
5	10 route de Seine Port	AH 60	
6	40 Grande Rue	AH 41	