

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

*LIVRY-  
SUR- SEINE*

<b>ELABORATION</b>	<b>1 ère REVISION</b>
prescrite le : 24 janvier 2003	prescrite le : 12 décembre 2014
arrêtée le : 29 juin 2007	arrêtée le : 29 mars 2019
approuvée le : 1er février 2008	approuvée le : 29 janvier 2020
modifiée le : 27 mars 2013	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 4  
REGLEMENT

agence d'aménagement et d'urbanisme



tréd entreprises, rue Monchavart 77250 ECUHELLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :  
29 janvier 2020

## SOMMAIRE

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial et juridique du Plan.....	2
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	2
Article 3	- Division du territoire en zone .....	3
Article 4	- Adaptations mineures .....	6
Article 5	- Reconstruction à l'identique.....	7
Article 6	- Desserte des véhicules incendie .....	7
Article 7	- Prescriptions relatives à la police des eaux .....	8
Article 8	- Prescriptions relatives à l'usage du domaine public fluvial.....	8
Article 9	- Rappel de textes.....	9

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA.....	10
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB.....	25
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone UC.....	42
Chapitre IV	- Dispositions applicables à la zone UE.....	52
Chapitre VI	- Dispositions applicables à la zone UL .....	60

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone 1 AU.....	69
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone A .....	80
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone N .....	85

<b>DEFINITIONS et annexes .....</b>	<b>95</b>
-------------------------------------	-----------

ANNEXES II et III : argiles.....	112
----------------------------------	-----

ANNEXE IV : zones humides .....	114
---------------------------------	-----

ANNEXE V : zones à remontées de nappes.....	115
---	-----

\*

\*           \*

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de LIVRY-SUR-SEINE.

**Article L112-4** : Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions de la présente section. Ces dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement.

**Article L152-1** : L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

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

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

**Article L111-1** : Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

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

2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

#### **Article L111-11**

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

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

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

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

**Article R111-1** (version en vigueur au 1<sup>er</sup> avril 2017) – Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

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

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

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

**1 -** Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zones à urbaniser, en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article **L.113-1** du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions **de l'article L151-41** du code de l'urbanisme.

**2 -** Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin :

**Article L151-43 :** Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

**Article L152-7 :** Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

**Art. R. 151-51 –** Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.

**Art. R. 151-52 –** Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

- 1o Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;
- 2o Le plan d'exposition au bruit des aéroports, établi en application de l'article L. 112-6 ;
- 3o Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;
- 4o Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- 5o Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;
- 6o L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1o de l'article L. 122-12 ;
- 7o Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- 8o Les zones d'aménagement concerté ;
- 9o Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

10o Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;

11o Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;

12o Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;

13o Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;

14o Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

**Art. R. 151-53** – Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

1o Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;

2o Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

3o Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;

4o Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;

5o Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6o Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

7o Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

8o Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

9o Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;

10o Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.

**3 -** Les zones urbaines ou équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement sont :

-	la zone UA	référée au plan par l'indice	UA
-	la zone UB	référée au plan par l'indice	UB
-	la zone UC	référée au plan par l'indice	UC
-	la zone UE	référée au plan par l'indice	UE
-	la zone UL	référée au plan par l'indice	UL

**4 -** Les zones naturelles, ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont :

-	la zone 1 AU	référée au plan par l'indice	1 AU
-	la zone A	référée au plan par l'indice	A
-	la zone N	référée au plan par l'indice	N

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

En l'absence de règle spécifique prescrite dans le règlement de chaque zone, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble davantage conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou bien sont étrangers à ces dispositions. (Conseil d'Etat N° 79530, 27 mai 1988).

### **Article L111-16**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret (ci-dessous).

### **Article R111-23**

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux bio-sourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

**Article L152-3** : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

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

**Article L152-4** : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

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

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

**Article L152-5** : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

## **ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

**Article L111-15** : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

**Article L111-23** : La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **ARTICLE 6 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE**

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 è partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation. Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m<sup>2</sup> (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité.

Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

Afin de permettre la mise en œuvre des moyens mécanisés de lutte contre l'incendie, les bâtiments d'habitation des 1ère et 2ème familles définis par l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 devront être desservis par une voie possédant les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur de la voie : 3 mètres ;
- hauteur libre de passage : 3,50 mètres ;
- rayon intérieur : 11 mètres ;
- pente inférieure à 15%
- stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN.

Si cette voie est en cul-de-sac (distance entre l'entrée du logement la plus éloignée et la voie accessible aux engins d'incendie  $\geq$  60 mètres), une aire de retournement devra être aménagée selon l'une des solutions suivantes :

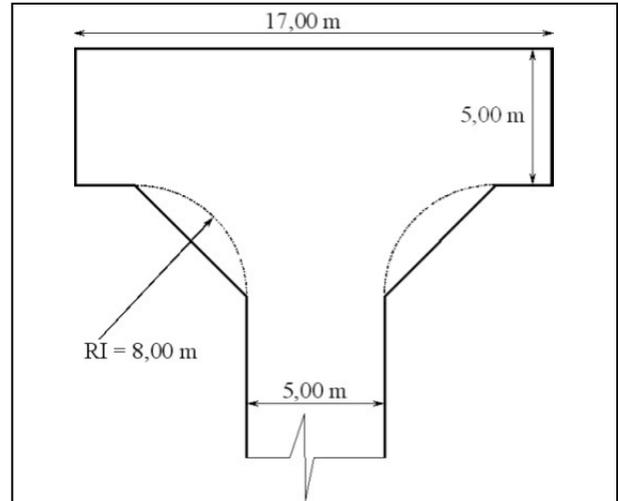
- raquette de 9 mètres de rayon minimum ;

- « T », possédant les caractéristiques suivantes :

Article 2 : L'aire de stationnement des engins de lutte contre l'incendie devra répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- largeur minimale : 5 mètres ;
- longueur minimale : 10 mètres ;
- pente inférieure à 10%
- stabilité de la bande de roulement permettant le passage des véhicules : 150 kN.

Article 3 : L'arrêté préfectoral S.D.I. 76/60 du 15 novembre 1976 déterminant les conditions auxquelles devront répondre les voies d'accès des bâtiments d'habitation des 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> familles est abrogé.



## **ARTICLE 7 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA POLICE DES EAUX**

Les aménagements devront faire l'objet des procédures prévues par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques, et le décret n°2008-283 du 25 mars 2008 - art. 2.

En particulier :

- Les rejets d'eaux usées dans la rivière sont interdits ;
- Les rejets d'eaux pluviales sont soumis, soit à déclaration, soit à autorisation, conformément au décret n°2008-283 du 25 mars 2008, relatif aux procédures et à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article 10 de la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006. L'installation des ouvrages de rejet sur le domaine Public fluvial devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de Voies Navigables de France.
- Tous les réservoirs enterrés devront être soit à double paroi en acier, soit placés dans une fosse tels que prescrits dans l'arrêté du 22 juin 1998, relatif aux réservoirs enterrés de liquides inflammables et de leurs équipements annexes.

## **ARTICLE 8 - PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'USAGE DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL**

Toute installation de matériel fixe ou mobile sur le Domaine Public Fluvial devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de Voies Navigables de France (autorisation d'occupation du DPF).

Les prises d'eau et les rejets en Seine devront faire l'objet d'une autorisation préalable du Service de la Navigation de la Seine chargé de la Police de l'Eau sur l'ensemble de la Seine et seront assujettis à la taxe sur les ouvrages hydrauliques.

## **ARTICLE 9 – RAPPEL DE TEXTES**

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).
- 2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- 3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.L.U. au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- 5 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.

6 - Le stationnement des caravanes isolées est réglementé par les articles R.111-47 à R 111-50, du Code de l'Urbanisme.

7 - L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanage est réglementée par les articles R.111-32 à 35 du Code de l'Urbanisme ; ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.111-37 à 40 du Code de l'Urbanisme.

8 - Article R 151-21 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

9 - Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les mares et plans d'eau existants à la date d'approbation du présent P.L.U sont protégés au titre du présent règlement, quelle que soit leur localisation (en zone urbaine ou en zone naturelle). Le remblaiement des mares et plans d'eau identifiés sur les documents graphiques (pièces n° 3) est donc interdit.

\*

\*            \*

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Art. R. 151-18. – Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA : centre historique de l'agglomération
- Zone UB : quartiers d'extension de l'agglomération à vocation dominante d'habitat pavillonnaire
- Zone UC : quartiers d'extension de l'agglomération à vocation dominante pavillonnaire
- Zone UE : zone d'équipements collectifs
- Zone UL : Parc Résidentiel de Loisirs du Domaine d'Artémis.

\*

\*

\*

## **TITRE II**

### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone UA recouvre les parties agglomérées les plus anciennes de LIVRY-SUR-SEINE.

Cette zone est affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux commerces de proximité. Elle présente un caractère Briard affirmé et une forte densité. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques des constructions.

*La zone UA comporte des orientations d'aménagement et de programmation.*

##### **SECTION I**

##### **ARTICLE UA.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :

- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.

- Pour la destination « commerce et activités de service » :

Artisanat et commerce de détail.

Restauration.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Hébergement hôtelier et touristique.

- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Salles d'art et de spectacles.

Autres équipements recevant du public.

- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : bureaux, centres de congrès et d'exposition.

\*

\*

\*

**1.1 - Sont interdits :** les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.
- Pour la destination « commerce et activités de service » : commerce de gros, cinéma.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : équipements sportifs.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôts.

- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.
- La démolition d'un élément bâti du paysage repéré au plan au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les travaux ou modifications susceptibles de nuire à sa qualité.
- En dehors des secteurs des opérations d'aménagement et de programmation, le nombre de logements est limité à deux par bâtiment.

**1.2 - Sont soumis à conditions :**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

**1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies, et respectent aussi, le cas échéant, les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation :**

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Dans tout programme de construction d'habitations de plus de 3 logements ou lots (division ou construction), et en dehors des opérations d'aménagement et de programmation, le bénéficiaire de l'autorisation devra conventionner au minimum  $\frac{1}{4}$  du nombre de logements réalisés. Leur nombre sera calculé en multipliant par 0,25 le nombre total de logements envisagés en arrondissant à l'entier le plus proche. Un tableau est présenté à la fin du présent règlement pour l'application de cette règle (page 108).

- L'aménagement et l'extension, dans la limite de l'emprise au sol et de la hauteur autorisées, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U et qui ne seraient pas autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui sont liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.
- La création ou l'extension d'établissements artisanaux et commerciaux sous réserve de dispositions objectives quant aux gênes (bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse) et que les besoins en voirie et réseaux divers soient compatibles avec leur capacité actuelle.
- Les extensions mineures des installations classées, sous réserve que ces extensions ne constituent pas une augmentation des nuisances (bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse).
- Les installations et travaux qui sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les annexes aux constructions autorisées dans la zone, à condition que la surface de plancher n'excède pas 40 % de la surface de plancher de la construction principale et qu'elles ne soient pas destinées à l'habitation.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment en application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination ou d'affectation.
- Les constructions édifiées à la suite d'une démolition et visibles du domaine public doivent en outre être d'un volume équivalent à celui des constructions démolies et leur aspect architectural en harmonie avec le bâtiment d'origine ou avec celui des immeubles avoisinants.
- Les garages en sous-sol sous réserve :
  - De disposer d'une longueur suffisante pour permettre le stationnement d'un véhicule sans empiéter sur le domaine public tout en autorisant l'ouverture ou la fermeture d'un portail s'il y a lieu.
  - Qu'ils soient accessibles par une rampe perpendiculaire à l'axe de la voie de desserte ou présentant un angle maximal de 70° par rapport à cet axe.
  - Que la pente de la rampe d'accès n'excède pas 15% sur une longueur égale ou supérieure à 3 mètres à partir de la limite de propriété. La pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée.
- Les travaux de transformation ou d'extension d'un élément bâti du paysage répertorié au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer le caractère d'origine de cet élément.
- La démolition des éléments de paysage repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

## **ARTICLE UA.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UA.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**3.1 - Emprise au sol.<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas de constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- en cas d'aménagement ou d'extension n'excédant pas 20 % de la surface de plancher de la construction existante, n'entraînant pas une augmentation du nombre de logement.

Toutefois, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 80% pour les surfaces de rez-de-chaussée à usage de commerces.

Les annexes aux constructions principales sont limitées à une emprise maximum de 25 m<sup>2</sup> sauf dans le cas des abris de jardin qui ne doivent pas excéder 10 m<sup>2</sup>.

### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial d'assiette de la construction, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 13 mètres sans que la hauteur à l'égout du toit soit supérieure à 9 mètres. En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction est fixée à 9 mètres.

La hauteur exprimée en nombre de niveaux construits est limitée à trois, sous-sol non compris (sous réserve des dispositions de l'article UA.1.2.1). Les annexes isolées ne doivent pas excéder une hauteur totale de 4,50 mètres comptés à partir du terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
  - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U ;
  - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1 et dans la limite de sa hauteur initiale.

### **3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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 par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

La construction principale doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie de desserte ;
- soit en respectant une marge de reculement au moins égale à 3 mètres de l'alignement, dans le cas où la continuité visuelle est assurée par la construction d'une clôture située à l'alignement actuel ou futur des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'aménagement (avec ou sans changement de destination) ou d'extension n'excédant pas 20 % de la surface de plancher de la construction existante ;
- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

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 par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

a) - Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies, éventuellement par le biais d'une annexe.

En cas de marge de recul, celle-ci doit respecter les prescriptions suivantes (fig 1.) :

- Si la construction présente face à la limite séparative de propriété une façade aveugle ou des baies ne représentant pas plus d'un mètre carré par façade en verre dépoli et "oscillo" et de moins d'1/2 m<sup>2</sup> par ouverture : La marge minimale à respecter (d) est de 2,50 mètres.<sup>2</sup>
- Si la construction présente une ou plusieurs baies faisant face à la limite séparative : La marge minimale à observer (D) est de 8 mètres.

Les annexes à la construction principale, si elles ne sont pas accolées à celle-ci, doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en respectant un recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

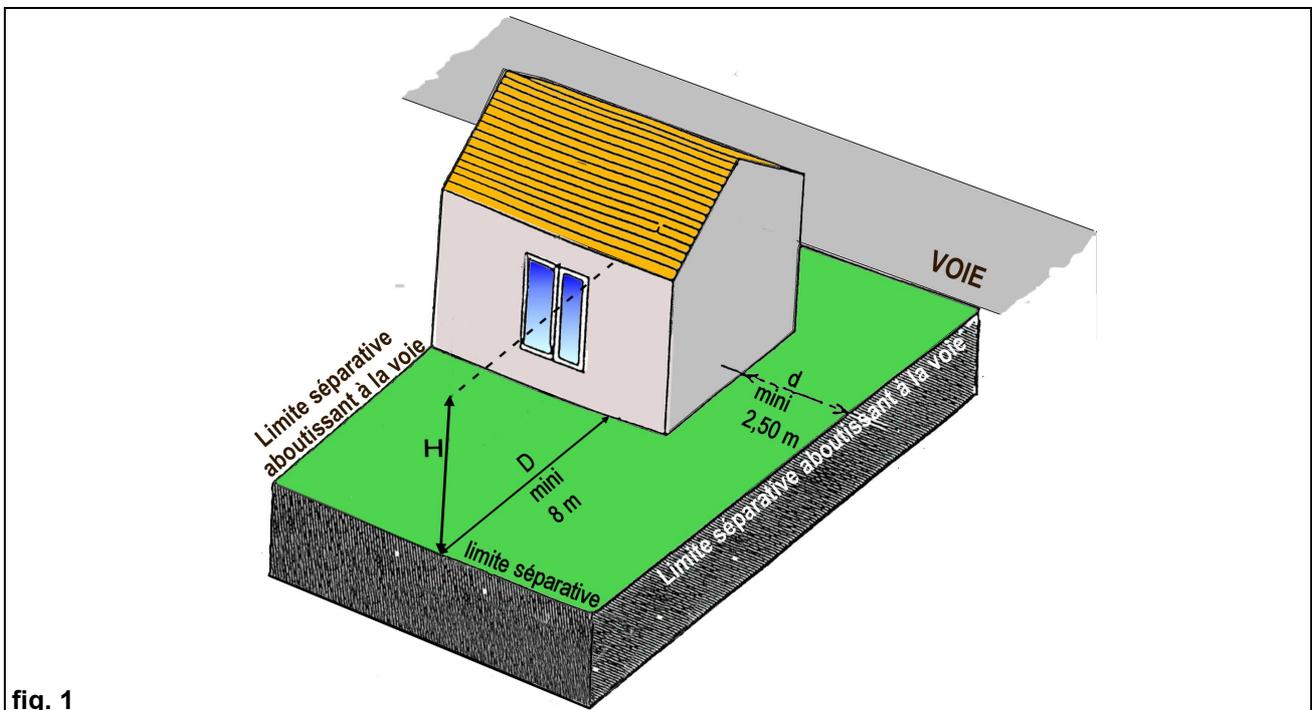


fig. 1

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
  - à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

### 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

<sup>2</sup> **Article 677** du code civil : Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Entre deux bâtiments principaux il sera respecté une distance au moins égale à :

- 5 mètres de recul dans le cas de deux façades aveugles,
- 8 mètres de recul dans le cas où l'une des façades comporte des baies.

Les annexes et constructions à usage autre que l'habitation doivent être :

- soit accolées à la construction principale ;
- soit implantées à une distance d'au moins 4 mètres de cette construction principale.

Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UA.1.

## **ARTICLE UA.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect.

#### **1) Principes :**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les extensions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

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

#### **2) Parements extérieurs :**

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension d'un bâtiment existant ou de construction de nouveaux bâtiments ou d'annexes, les matériaux employés doivent être d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal.

Dans le cas d'un ravalement ou de tous autres travaux de réfection des parements extérieurs, les constructions doivent être :

- soit recouvertes d'un enduit teinté dans la masse (ton pierre à ton ocré) et de finition lissée, grattée ou talochée ;
- soit à pierres vues, jointoyées au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse.

Les ciments gris sont interdits.

L'emploi de panneaux préfabriqués de ciment est interdit pour les annexes et les garages.

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

### 3) Toitures :

a) Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées sous réserve que l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée. Les extensions seront réalisées avec les mêmes matériaux que la construction. Les réfections seront réalisées dans les mêmes conditions ou avec les autres matériaux autorisés.

b) Le toit à la Mansart est interdit, de même que les toitures à pentes inversées.

c) Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

d) Les toitures des nouvelles constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à plusieurs pentes, comprises entre 35° et 45°. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons et la saillie sur égout ne doit pas excéder 20 cm.

Toutefois, dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 mètres, et dans le cas des auvents, vérandas, préaux et abris à bois, une toiture à un seul versant et de pente plus faible est autorisée, ainsi qu'un toit - terrasse.

La couleur des tuiles doit s'intégrer dans l'environnement architectural, d'aspect terre cuite.

e) L'éclairage éventuel des combles doit être assuré :

- soit par des lucarnes à bâtières (2 versants),
- soit par des lucarnes à la capucine (3 versants),
- soit par des châssis de toit plus hauts que larges dont la surface n'excède pas 1m<sup>2</sup>.

En cas de recul inférieur à 8 mètres par rapport à la limite séparative, les châssis de toit seront implantés à au moins 1,80 m du niveau de plancher du comble.

La somme des largeurs des fenêtres de toit ou des lucarnes ne doit pas excéder le tiers de la longueur du faîtage.

f) Les toitures, sauf dans le cas de vérandas et d'abris de jardins, doivent être recouvertes soit :

- de petite tuile plate d'aspect vieilli (densité 65 à 80 au m<sup>2</sup>)
- de tuiles plates petit moule, et sans pouvoir être inférieure à 18 au m<sup>2</sup>.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

### 4) Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

• En bordure de la voie publique, la clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues" limité à une hauteur de 2,00 m
- d'un mur maçonné dont la hauteur doit être comprise entre 0,90 et 1,20 m, et surmonté d'une grille peinte à barreaux métalliques verticaux,

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,00 m hauteur prise côté rue mais éléments de portails non compris.

Toutefois, cette disposition pourra être assouplie si la composition des clôtures existantes sur les parcelles adjacentes le justifie ou si la clôture remplit une fonction de soutènement. En cas de raccordement à un mur existant sur la même propriété, la hauteur doit être identique à celle de ce dernier.

Les murs-bahuts existants seront conservés en l'état.

En cas de terrain en pente, si des décalages de niveau sont effectués à intervalles réguliers, ils le seront de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Elle doit être implantée à l'alignement sur rue.

Toutefois : Les caractéristiques des clôtures existantes répertoriées au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme en cas de restauration ou d'extension, doivent obligatoirement être préservées.

- Sur les autres limites séparatives, la clôture doit être constituée au choix :
  - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues",
  - d'une haie doublée ou non d'un grillage posé sur cornières métalliques,
  - de panneaux préfabriqués en bois.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes sont admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

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

L'emploi de plaques et de poteaux béton préfabriqués est interdit.

#### **5) Dispositions particulières :**

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

D'autres dispositions que celles édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, sont admises s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction soit particulièrement étudié.

Dans ce cas, le zinc, le cuivre et les menuiseries métalliques peintes peuvent également être mis en œuvre.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisations seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique (définir un niveau de dbA).

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci.

#### **6) Eléments répertoriés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme**

Les modifications de volume et notamment les surélévations des constructions repérées au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ne sont 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 techniques.

La restauration et l'entretien des immeubles repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant, le cas

échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine. Ces travaux doivent être exécutés avec des matériaux identiques à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

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

Les murs remarquables en maçonnerie traditionnelle repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique. Le percement d'une seule ouverture par unité foncière, pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés est autorisé sous réserve qu'elle n'excède pas 3 mètres de largeur. Une ouverture complémentaire destinée aux piétons d'une largeur n'excédant pas 1 mètre est également autorisée.

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UA.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.**

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

- Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Ces plantations doivent respecter une circonférence minimale de 30 cm à 1 m du sol.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison au moins d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de cette superficie.

Les aires de stationnement doivent être engazonnées et plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m<sup>2</sup> de cette surface.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

• **Éléments répertoriés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus, sauf s'il s'agit de restituer une composition paysagère ancienne ou de permettre l'ouverture du site au public. Les abattages d'arbre ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des plantations équivalentes d'essences identiques à l'existant ou d'essence locale.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Éléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UA.6 - STATIONNEMENT**

1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré au-dehors de la voie publique comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes et présenter une accessibilité à toutes les places (aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres) :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de, 27,5 mètres carrés, par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

*Un stationnement sécurisé des vélos sera réalisé aux abords des équipements collectifs, commerciaux, d'activités et autres lieux de travail.*

*En outre le stationnement des véhicules hybrides et électrique respectera les dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

#### Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

#### 2 - Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

#### Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé au moins deux places de stationnement par logement dont au moins une couverte.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

#### Constructions à usage d'habitation collective :

Il doit être créé au minimum 1,5 place de stationnement par logement.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo par logement doivent être créés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Des places de stationnement banalisées, accessibles aux visiteurs, seront aménagées pour toute opération à partir de 10 logements, à raison de 4 places par tranche non entière de 10 logements.

- Construction à usage commercial :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par tranche non entière 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage commercial n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

- Constructions à usage de bureaux :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé au moins une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel ;
- 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, réception, conférence,...

Des places de stationnement pour les vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être créés.

Constructions à usage d'équipements collectifs :

Dans le cas d'établissements d'enseignement

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par classe.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins trois vélos par classe doivent être créés.

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

Dans le cas d'établissements socio-culturels

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 100 m<sup>2</sup> doivent être créés.

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UA.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

<p>Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des</p>
---

aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

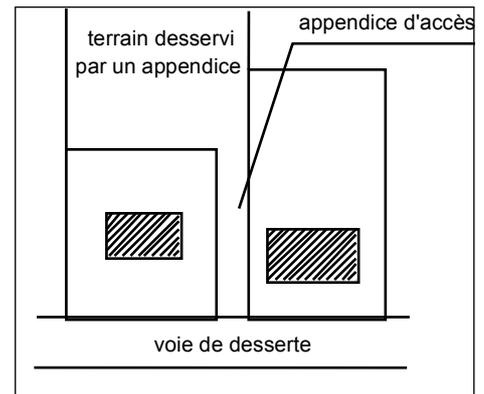
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

Pour être constructible un terrain doit être directement accessible depuis une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

### 1) Accès :

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

Les appendices d'accès (façades de moins de 8 mètres) à la voie publique sont interdits. L'accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte.



La façade sur rue d'un terrain est définie comme celle par laquelle la construction principale, existante ou projetée, dispose de son accès principal. Une servitude de passage (ou un "passage commun") ne peut constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible, ni entrer dans le calcul de la largeur de façade sur rue définie ci-dessus.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, ni d'abattage dans les plantations d'alignement, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

### 2) Voies de desserte à créer à l'intérieur des secteurs délimités par les orientations d'aménagement et de programmation uniquement :

Les caractéristiques de toute nouvelle voie créée doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, des objets encombrants, etc.

Toute voie créée qui se termine en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Toute voie créée doit comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5,00 m minimum).

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures sont autorisées à condition :

- que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 mètres,
- qu'une bonne visibilité soit assurée.

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

Ces voies seront réalisées dans les règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront abaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

## **ARTICLE UA.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

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

### **2 - Assainissement**

La réalisation d'un réseau de type séparatif est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public. *Le branchement devra être créé, afin de déverser les eaux usées ou pluviales, soit gravitairement, soit par le biais d'un ouvrage de refoulement, dans le collecteur mis en place sous la voie publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire des réseaux doivent être satisfaites.*

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées *lorsque celle-ci est située en zone d'assainissement collectif.*

*En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.*

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Une autorisation de rejets pluviaux sera sollicitée auprès du gestionnaire du réseau unitaire en cas d'impossibilité d'infiltrer dans le terrain naturel *lorsque la capacité d'infiltration est inférieure à 10~8 mm/h, qu'il conviendra de justifier par une étude de sol parcellaire et représentative.*

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou de service, s'il est autorisé, devra être préalablement autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient ledit réseau ou toute autre structure à laquelle la compétence en la matière est déléguée.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil), *ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.* Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées *prioritairement* sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. La récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques est recommandée.

En particulier, dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau unitaire ou pluvial, elles doivent être envoyées dans des puits lorsque les conditions géologiques le permettent.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des

techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues, *des bassins de rétention* ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois). *L'occurrence de pluie à prendre en compte sera pour une pluie vingtennale minimum.*

- 3 - Desserte téléphonique et électrique, fibre optique :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

\*

\*            \*

## **TITRE II**

### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone UB recouvre les parties agglomérées les plus récentes de LIVRY-SUR-SEINE. Cette zone, affectée principalement à l'habitat pavillonnaire, s'est développée sous forme d'habitat diffus et sous forme d'opérations d'ensemble. La densité y est assez faible.

Il convient de permettre l'implantation de commerces, de services, et d'activités artisanales non nuisantes dans cette zone.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- Le secteur UBa qui correspond aux lotissements « des Dragées », « Les Uselles » et « le Clos de Givry » ;
- Le secteur UBb destiné à l'accueil de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- *Le secteur UBc, destiné à l'extension des bâtiments du Foyer-Logement de la Chesnaie.*

*La zone UB comporte des orientations d'aménagement et de programmation.*

### **SECTION I**

#### **ARTICLE UB.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :

- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.
- Pour la destination « commerce et activités de service » :  
  
Artisanat et commerce de détail.  
Restauration.  
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.  
Hébergement hôtelier et touristique.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :  
  
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.  
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.  
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.  
Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.  
Autres équipements recevant du public.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : bureaux, centres de congrès et d'exposition.

\*

\*                      \*

**1.1 - Sont interdits :** les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.
- Pour la destination « commerce et activités de service » : commerce de gros, cinéma.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôts.

- Les constructions à usage industriel, agricole. Les entrepôts.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation.
  
- La démolition d'un élément bâti du paysage repéré au plan au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les travaux ou modifications susceptibles de nuire à sa qualité.
  
- En dehors des secteurs des opérations d'aménagement et de programmation, le nombre de logements est limité à deux par bâtiment.

**1.2 - Sont soumis à conditions :**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

- La zone UB comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, *dès lors que l'impact sur la zone humide sera supérieur à 1 000 m<sup>2</sup>*, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

- Concernant la zone traversée par l'oléoduc les prescriptions de préservation de la fréquentation humaine du site sont les suivantes (arrêté préfectoral n° 16 DCSE SERV 74 du 9 mai 2016) :

A - Conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont suivantes, en fonction des zones d'effets :

- Servitude SUP1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement (50 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 j) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

- B - Servitude SUP2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite (15 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).

- C - Servitude SUP3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite (10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).

**1.2.1** Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies, et respectent aussi, le cas échéant, les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation :

- Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des « zones de protection au regard des nuisances sonores » délimitées sur le document graphique sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 99DAI1CV048 du 12 mars 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

- Dans tout programme de construction d'habitations de plus de 3 logements ou lots (division ou construction), et en dehors des opérations d'aménagement et de programmation, le bénéficiaire de l'autorisation devra conventionner au minimum  $\frac{1}{4}$  du nombre de logements réalisés. Leur nombre sera calculé en multipliant par 0,25 le nombre total de logements envisagés en arrondissant à l'entier le plus proche. Un tableau est présenté en fin du présent règlement pour l'application de cette règle (page 108).

- Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les règles suivantes seront respectées :

- une densité maximale : 35 logements/ha ;
- une répartition de 50% de logements individuels et de 50 % de logements collectifs (tout en restant dans des volumétries identiques) ;
- au minimum  $\frac{1}{3}$  de logements sociaux.

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, en application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.

- L'aménagement et l'extension, dans la limite de l'emprise au sol et de la hauteur autorisées, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U et qui ne seraient pas autorisées dans la zone.

- Les installations et travaux qui sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussements de sols qui sont liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

- La création ou l'extension d'établissements artisanaux et commerciaux sous réserve :

. De dispositions objectives quant aux gênes (bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse) et que les besoins en voirie et réseaux divers soient compatibles avec leur capacité actuelle.

- Les extensions mineures des installations classées, sous réserve que ces extensions ne constituent pas une augmentation des nuisances (bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse).

- Les annexes aux constructions autorisées dans la zone, à condition que la surface de plancher n'excède pas 40 % de la surface de plancher de la construction principale et qu'elles ne soient pas destinées à l'habitation.

- Les éoliennes sur mâts inférieures à 10 mètres de hauteur hors tout, à condition que leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage, au regard du bruit, ou à condition qu'elles soient de type hélicoïdal ou posées sur toiture.

- Les garages en sous-sol sous réserve :

- De disposer d'une longueur suffisante pour permettre le stationnement d'un véhicule sans empiéter sur le domaine public tout en autorisant l'ouverture ou la fermeture d'un portail s'il y a lieu.

- Qu'ils soient accessibles par une rampe perpendiculaire à l'axe de la voie de desserte ou présentant un angle maximal de 70° par rapport à cet axe.

- Que la pente de la rampe d'accès n'excède pas 15% sur une longueur égale ou supérieure à 3 mètres à partir de la limite de propriété. La pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée.

- Les travaux de transformation ou d'extension d'un élément bâti du paysage répertorié au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer le caractère d'origine de cet élément.

- La démolition des éléments de paysage repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

## **ARTICLE UB.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UB.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

- Dans la zone UB hormis les secteurs UBa, UBb et UBc :

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

Toutefois, dans le cas d'implantation de commerces ou d'activités artisanales, l'emprise au sol des surfaces de rez-de-chaussée de ces constructions, y compris les annexes, est portée à 40%.

- Dans les secteurs UBa et UBb :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

- Dans le secteur UBc :

*L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder le double de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.*

- Dans l'ensemble de la zone UB

Les annexes aux constructions principales sont limitées à une emprise maximum de 25 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction, dans la limite de l'emprise au sol initiale, des bâtiments détruits en tout ou en partie à la suite d'une sinistre ou d'une démolition.

### 3.2 - Hauteur maximale des constructions

- **Dans la zone UB, hormis le secteur UBb, UBc et les OAP** : La hauteur totale des constructions mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial d'assiette de la construction, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 10 mètres sans que la hauteur à l'égout du toit soit supérieure à 5,5 mètres (pour respecter le gabarit environnant).

En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale de la construction est fixée à 6 mètres.

Dans les OAP la hauteur des bâtiments collectifs sera de 9 mètres maximum en cas de toitures terrasse.

- **Dans le secteur UBb** : La hauteur totale des constructions, hors équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables notamment les capteurs solaires, mesurée à partir du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à 10 mètres.
- **Dans le secteur UBc** : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder celle des bâtiments existants les plus hauts.
- **Dans l'ensemble de la zone hormis le secteur UBc**, la hauteur des constructions est limitée à R + 1 + Comble, et pour les bâtiments collectifs des OAP en toitures terrasse à R + 2, sous-sol non compris.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra pas être surélevé de plus de 0,30 mètre au-dessus du point le plus bas du sol naturel d'assiette de la construction avant travaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
  - les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions mesurées, dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U ;
  - la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1 et dans la limite de sa hauteur initiale.

### 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

*Les constructions doivent être implantées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour au sein de la propriété privée avant de s'engager sur la route départementale.*

#### 3.3.1 - Dans l'ensemble de la zone hormis les secteurs UBa, UBb et UBc

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans la bande de terrain comprise entre 6 mètres et 35 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies publiques existantes, ou de celles qui sont à créer dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

Cependant, pour les constructions situées à l'intersection de 2 voies, la marge de reculement minimale de 6 mètres ne pourra être imposée que pour la façade comportant des ouvertures.

#### 3.3.2 - Dans les secteurs UBa, UBb et UBc

La construction principale doit être implantée en respectant une marge de reculement au moins égale

à 3 mètres de l'alignement.

### **3.3.3 - Dans l'ensemble de la zone**

Dans le cas d'extension d'une construction existante dont l'implantation ne respecterait pas les règles définies aux paragraphes 3.3.1 et 3.3.2 ci-dessus, l'implantation de l'extension suivant le recul observé par la construction existante est autorisée.

Les annexes du type abris de jardin seront implantées au-delà de la façade arrière du bâtiment principal, définie par rapport à l'alignement. A l'angle de deux voies, cette règle sera appliquée pour au moins l'une des faces du bâtiment.

En cas de retrait d'un garage couvert sur l'alignement, la marge de recul sera d'au moins 7 mètres par rapport à l'alignement.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

- Le plan d'alignement de la RD 39 est annexé au PLU (servitudes d'utilité publique EL 7). Il est consultable à l'ART de Melun - Vert-Saint-Denis - 314 rue Anna Lindh – 77240 VERT SAINT DENIS.

### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

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 par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

3.4.1 - Dans la zone UB, hormis le secteur UBb : les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une seule limite séparative latérale aboutissant aux voies (l'implantation sur les autres limites étant autorisée pour les seules annexes),
- soit en respectant une marge de reculement par rapport aux limites séparatives.

3.4.2 - Dans le secteur UBb : les constructions peuvent être implantées : soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en respectant une marge de reculement par rapport à ces limites.

3.4.3 – Dans le secteur UBc : les constructions doivent être implantées en respectant une marge de reculement par rapport aux limites séparatives.

3.4.4 – Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs UBa, UBb et UBc :

- En cas de marge de reculement, celle-ci doit respecter les prescriptions suivantes (fig 1.) :

- Si la construction présente face à la limite séparative de propriété une façade aveugle ou des baies ne représentant pas plus d'un mètre carré par façade en verre dépoli et "oscillo" et de moins d'1/2 m<sup>2</sup> par ouverture :

- La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (H/2) sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

- Si la construction présente une ou plusieurs ouvertures faisant face à la limite séparative :

- La marge minimale à observer est de 8 mètres.

- Cette marge minimale peut être ramenée à 4 mètres dans le secteur UBa.

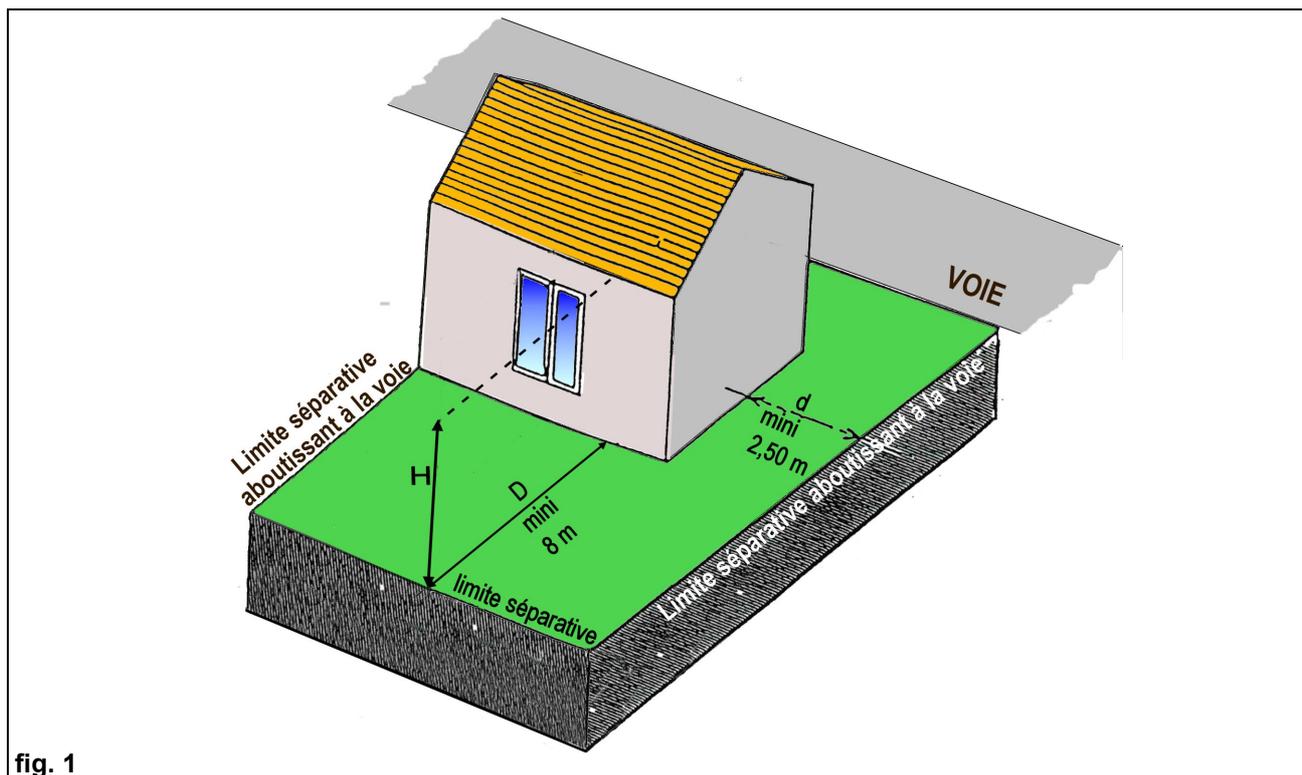


fig. 1

- Dans le cas d'extension d'une construction existante dont l'implantation ne respecterait pas les règles définies au paragraphe 3.4.3 ci-dessus, l'implantation de l'extension suivant le recul observé par la construction existante est autorisée.

- Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas : à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

### 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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 par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Entre deux bâtiments principaux il sera respecté une distance au moins égale à :

- 5 mètres de recul dans le cas de deux façades aveugles,
- 8 mètres de recul dans le cas où l'une des façades comporte des baies.
- 12 mètres entre deux bâtiments collectifs.

Les annexes et constructions à usage autre que l'habitation doivent être :

- soit accolées à la construction principale ;
- soit implantées à une distance d'au moins 4 mètres de cette construction principale.

Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;

- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U, dans les conditions fixées à l'article UB.1.

## **ARTICLE UB.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

La hauteur d'une construction ne peut excéder la longueur du mur de long pan (mur gouttereau), dans la limite des 10 mètres.

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect.

#### **1) Principes :**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les extensions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

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

Les garages couverts seront intégrés dans la volumétrie de la construction principale.

#### **2) Parements extérieurs :**

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension d'un bâtiment existant ou de construction de nouveaux bâtiments ou d'annexes, les matériaux employés doivent être d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal.

Les abris de jardin doivent être en bois ou en matériaux présentant l'aspect du bois, ou de même type que la construction principale.

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

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

#### **3) Toitures :**

a) Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Sauf dans le secteur UBb, le plus grand linéaire du faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives aboutissant aux voies.

b) Les toitures des nouvelles constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments, à plusieurs pentes, comprises entre 35° et 45°. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons et la saillie sur égout ne doit pas excéder 20 cm.

Toutefois :

- Dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 mètres, et dans le cas des auvents, vérandas, préaux et abris à bois, une toiture à un seul versant et de pente plus faible est autorisée, ainsi qu'un toit - terrasse.

- Dans le cas des constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et des constructions à usage commercial ou artisanal, un nombre de pentes supérieures à 2 est autorisé si la superficie d'emprise au sol du bâtiment et la longueur des différentes façades le justifient.

c) L'éclairage éventuel des combles doit être assuré :

- soit par des lucarnes
- soit par des fenêtres de toit

En cas de recul inférieur à 8 mètres par rapport à la limite séparative, les châssis de toit seront implantés à au moins 1,80 m du niveau de plancher du comble.

La somme des largeurs des fenêtres de toit ou des lucarnes ne doit pas excéder 40 % de la longueur du faîtage.

d) Les toitures à pentes, à l'exception des vérandas doivent être recouvertes de tuiles, d'aspect terre cuite ou d'aspect ardoise.

Sauf dans le secteur UBb, les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

e) Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées sous réserve que l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée. Les extensions seront réalisées avec les mêmes matériaux que la construction. Les réfections seront réalisées dans les mêmes conditions ou avec les autres matériaux autorisés.

#### 4) Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

- En bordure de la voie publique, la clôture doit être constituée au choix :
  - Soit d'un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 1,20 m, surmonté d'une grille ;
  - Soit d'un mur maçonné d'une hauteur comprise entre 1,50 mètres et 1,80 chapeau inclus.

Toutefois, cette disposition pourra être assouplie si la composition des clôtures existantes sur les parcelles adjacentes le justifie ou si la clôture remplit une fonction de soutènement. En cas de raccordement à un mur existant sur la même propriété, la hauteur doit être identique à celle de ce dernier.

Les murs-bahuts existants seront conservés en l'état.

En cas de terrain en pente, si des décalages de niveau sont effectués à intervalles réguliers, ils le seront de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Elle doit être implantée à l'alignement sur rue. Un retrait pourra être demandé au droit des portails pour des raisons de sécurité de l'accès.

Toutefois : Les caractéristiques des clôtures existantes répertoriées au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme en cas de restauration ou d'extension, doivent obligatoirement être préservées.

*En cas de création ou de modification des clôtures sur rue des propriétés bordant la route départementale, l'accès devra être réalisé de façon à ne pas stationner le véhicule sur la chaussée le temps de l'ouverture du portail. De plus, un pan coupé et un dégagement pourront être demandés par le gestionnaire de la voirie pour permettre aux riverains de prendre le temps nécessaire avant de s'engager sur la route départementale.*

- Sur les autres limites séparatives, la clôture doit être constituée au choix :

- Soit d'une haie vive
- Soit d'un grillage posé sur cornières métalliques, doublé ou non d'une haie vive
- Soit d'un mur bahut maçonné dont la hauteur n'excède pas 0,60 m, surmonté de grillage.

Toutefois, dans une bande de 25 mètres, mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte du terrain, les panneaux préfabriqués claustras en bois ou murs maçonnés recouvert d'un enduit sont autorisés.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes sont admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

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

L'emploi de plaques et de poteaux béton préfabriqués est interdit.

#### **5) Dispositions particulières :**

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

D'autres dispositions que celles édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, sont admises s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction soit particulièrement étudié.

Dans ce cas, le zinc, le cuivre et les menuiseries métalliques peintes peuvent également être mis en œuvre.

#### **6) Éléments répertoriés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme**

Les modifications de volume et notamment les surélévations des constructions repérées au titre de l'article L 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme ne sont 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 techniques.

La restauration et l'entretien des immeubles repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant, le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine. Ces travaux doivent être exécutés avec des matériaux identiques à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

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

Les murs remarquables en maçonnerie traditionnelle repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique. Le percement d'une seule ouverture par unité foncière, pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés est autorisé sous réserve qu'elle n'excède pas 3 mètres de largeur. Une ouverture complémentaire destinée aux piétons d'une largeur n'excédant pas 1 mètre est également autorisée.

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,

- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UB.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

- Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Ces plantations doivent respecter une circonférence minimale de 30 cm à 1 m du sol.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison au moins d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de cette superficie.

Les aires de stationnement doivent être engazonnées et plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m<sup>2</sup> de cette surface.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20% de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

- **Eléments répertoriés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus, sauf s'il s'agit de restituer une composition paysagère ancienne ou de permettre l'ouverture du site au public. Les abattages d'arbre ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des plantations équivalentes d'essences identiques à l'existant ou d'essence locale.

#### 5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UB.6 - STATIONNEMENT**

### 1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré au-dehors de la voie publique comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes et présenter une accessibilité à toutes les places (aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres) :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de, 27,5 mètres carrés, par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

*Un stationnement sécurisé des vélos sera réalisé aux abords des équipements collectifs, commerciaux, d'activités et autres lieux de travail.*

*En bordure de la route départementale, toutes les mesures doivent être prises afin d'organiser le stationnement, y compris les visiteurs, au sein même de la parcelle.*

*L'organisation du stationnement et les aires de manœuvre doivent être réalisées de manière à permettre les demi-tours au sein de la parcelle.*

*En cas de création de plusieurs logements, un local vélo devra être réalisé et facilement accessible afin d'encourager et de favoriser les modes de déplacement alternatifs. Les piétons et les cycles devront être pris en compte de façon à inciter l'usage de ces modes actifs et ce selon les normes en vigueur.*

*Toutes les activités devront créer les stationnements nécessaires à leur fonctionnement (personnel et public). Aucun stationnement ne devra être reporté le long de la route départementale.*

*En outre le stationnement des véhicules hybrides et électrique respectera les dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

#### Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

#### 2 - Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

#### Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé au moins deux places de stationnement par logement dont au moins une couverte, incluse dans le volume générale de la construction.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

#### Constructions à usage d'habitation collective :

Il doit être créé au minimum 1,5 place de stationnement par logement.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo par logement doivent être créés.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Des places de stationnement banalisées, accessibles aux visiteurs, seront aménagées pour toute opération à partir de 5 logements, à raison de 2 places par tranche non entière de 5 logements.

#### • Construction à usage commercial :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par tranche non entière 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage commercial n'excède pas 50 mètres carrés dans une même construction.

Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

• Constructions à usage de bureaux :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher doit être aménagé.

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé au moins une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel ;
- 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, réception, conférence,...

Des places de stationnement pour les vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être créés.

Constructions à usage d'équipements collectifs :

Dans le cas d'établissements d'enseignement

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par classe.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins trois vélos par classe doivent être créés.

Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires, collèges, lycées, universités et autres).

Dans le cas d'établissements socio-culturels

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 100 m<sup>2</sup> doivent être créés.

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UB.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

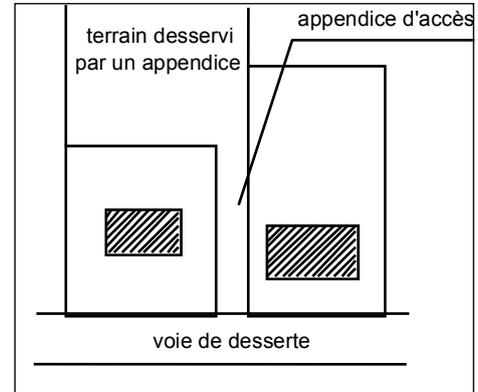
Pour être constructible un terrain doit être directement accessible depuis une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

## 1) Accès :

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

Les appendices d'accès (façades de moins de 8 mètres) à la voie publique sont interdits. L'accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte.



La façade sur rue d'un terrain est définie comme celle par laquelle la construction principale, existante ou projetée, dispose de son accès principal. Une servitude de passage (ou un "passage commun") ne peut constituer l'accès d'un terrain pour qu'il soit constructible, ni entrer dans le calcul de la largeur de façade sur rue définie ci-dessus.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, ni d'abattage dans les plantations d'alignement, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

*Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la route départementale 39. En cas de division de parcelle, l'accès existant devra être mutualisé pour éviter la multiplication des accès qui est de nature à multiplier les points de conflits sur une route départementale.*

## 2) Voies de desserte à créer à l'intérieur des secteurs délimités par les orientations d'aménagement et de programmation uniquement :

Les caractéristiques de toute nouvelle voie créée doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, des objets encombrants, etc.

Toute voie créée qui se termine en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Toute voie créée doit comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5,00 m minimum).

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures sont autorisées à condition :

- que la longueur de la partie étroite n'excède pas 50 mètres,
- qu'une bonne visibilité soit assurée.

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

Ces voies seront réalisées dans les règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront abaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

Le plan d'alignement de la RD 39 est annexé au PLU (servitudes d'utilité publique EL 7). Il est consultable à l'ART de Melun – Vert-Saint-Denis – 314 rue Anna Lindh – 77240 VERT SAINT DENIS.

## **ARTICLE UB.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

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

### **2 - Assainissement**

La réalisation d'un réseau de type séparatif est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public. *Le branchement devra être créé, afin de déverser les eaux usées ou pluviales, soit gravitairement, soit par le biais d'un ouvrage de refoulement, dans le collecteur mis en place sous la voie publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire des réseaux doivent être satisfaites.*

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées *lorsque celle-ci est située en zone d'assainissement collectif.*

*En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.*

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Une autorisation de rejets pluviaux sera sollicitée auprès du gestionnaire du réseau unitaire en cas d'impossibilité d'infiltrer dans le terrain naturel *lorsque la capacité d'infiltration est inférieure à 10~8 mm/h, qu'il conviendra de justifier par une étude de sol parcellaire et représentative.*

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles, artisanales ou de service, s'il est autorisé, devra être préalablement autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient ledit réseau ou toute autre structure à laquelle la compétence en la matière est déléguée.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil), *ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.* Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées *prioritairement* sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. La récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques est recommandée.

En particulier, dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau unitaire ou pluvial, elles doivent être envoyées dans des puits lorsque les conditions géologiques le permettent.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des

techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues, *des bassins de rétention* ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois). *L'occurrence de pluie à prendre en compte sera pour une pluie vingtennale minimum.*

- 3 - Desserte téléphonique et électrique, fibre optique :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

\*

\*            \*

## **TITRE II**

### **CHAPITRE III**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone UC recouvre une zone d'habitat de faible densité localisée au Sud Ouest du centre ancien.

Le caractère urbain et architectural de cette zone située en entrée du centre ancien, de grande qualité, doit être préservée.

Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :

- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.

- Pour la destination « commerce et activités de service » :

Artisanat et commerce de détail.

Restauration.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Hébergement hôtelier et touristique.

Cinéma.

- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.

Autres équipements recevant du public.

- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : bureaux, centres de congrès et d'exposition.

\*

\*

\*

## **SECTION I**

### **ARTICLE UC.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Les demandes de défrichement (c'est-à-dire de déboisement) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

#### **1.1 - Sont interdits : les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :**

- Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.
- Pour la destination « commerce et activités de service » : commerce de gros.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : équipements sportifs.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôts.

- Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tel que défini précédemment.

- Les nouvelles constructions.
- Les terrains de camping et de caravaning.

- La démolition d'un élément bâti du paysage repéré au plan au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les travaux ou modifications susceptibles de nuire à sa qualité.

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

- La zone UC comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, *dès lors que l'impact sur la zone humide sera supérieur à 1 000 m<sup>2</sup>*, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

#### **1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

- Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des « zones de protection au regard des nuisances sonores » délimitées sur le document graphique sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 99DAI1CV048 du 12 mars 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

- Dans tout programme de construction d'habitations de plus de 3 logements ou lots (division ou construction), et en dehors des opérations d'aménagement et de programmation, le bénéficiaire de l'autorisation devra conventionner au minimum  $\frac{1}{4}$  du nombre de logements réalisés. Leur nombre sera calculé en multipliant par 0,25 le nombre total de logements envisagés en arrondissant à l'entier le plus proche. Un tableau est présenté en fin du présent règlement pour l'application de cette règle (page 108).

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement aménagé en réhabilitation ne pourra présenter une superficie inférieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- La création ou l'extension d'établissements artisanaux et commerciaux sous réserve que :
  - . Des dispositions objectives quant aux gênes (bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse).
  - . Les besoins en voirie et réseaux divers soient compatibles avec leur capacité actuelle.
- Les extensions et les annexes aux constructions existantes, à condition que la surface de plancher n'excède pas 15 % de la surface de plancher de la construction principale.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment en application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination ou d'affectation.
- Les travaux de transformation ou d'extension d'un élément bâti du paysage répertorié au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer le caractère d'origine de cet élément ;
- La démolition des éléments de paysage repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Les éoliennes sur mâts inférieures à 10 mètres de hauteur hors tout, à condition que leurs caractéristiques et leur localisation ne portent pas atteinte aux commodités de voisinage, au regard du bruit, ou à condition qu'elles soient de type hélicoïdal ou posées sur toiture.

## **ARTICLE UC.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UC.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**3.1 - Emprise au sol.**

Il n'est pas fixé de règle.

**3.2 - Hauteur maximale des constructions**

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, la hauteur mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial d'assiette de la construction, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

Les annexes isolées ne doivent pas excéder une hauteur totale de 4,50 mètres comptés à partir du

terrain naturel.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra pas être surélevé de plus de 0,30 mètre au-dessus du point le plus bas du sol naturel d'assiette de la construction avant travaux.

### **3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute nouvelle construction doit être implantée en respectant une marge de reculement d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

- Toute nouvelle construction doit être implantée en respectant une marge de recul d'au moins 8 mètres par rapport aux limites séparatives. Les façades implantées en limite séparative doivent rester aveugles.

- Toutefois, dans le cas d'extension d'une construction existante dont l'implantation ne respecterait pas le recul prescrit au paragraphe ci-dessus, l'implantation de l'extension suivant le recul observé par la construction existante est autorisée.

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Les annexes doivent être :

- soit accolées à la construction principale ;
- soit implantées à une distance d'au moins 4 mètres de la construction principale.

## **ARTICLE UC.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Il n'est pas fixé de règle.

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect.

#### **1) Principes :**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les extensions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

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

#### **2) Parements extérieurs :**

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'extension d'un bâtiment existant ou de construction de nouveaux bâtiments ou d'annexes, les matériaux employés doivent être d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal.

Dans le cas d'un ravalement ou de tous autres travaux de réfection des parements extérieurs, les constructions doivent être :

- soit recouvertes d'un enduit teinté dans la masse (ton pierre à ocré) et de finition lissée, grattée ou talochée ;
- soit à pierres vues, jointoyées au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse.

Les ciments gris sont interdits.

L'emploi de panneaux préfabriqués de ciment est interdit pour les annexes et les garages.

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

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

### 3) Toitures :

a) Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées sous réserve que l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée. Les extensions seront réalisées avec les mêmes matériaux que la construction. Les réfections seront réalisées dans les mêmes conditions ou avec les autres matériaux autorisés.

b) Le toit à la Mansart est interdit, de même que les toitures à pentes inversées.

c) Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

d) Les toitures des nouvelles constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à plusieurs pentes, comprises entre 35° et 45°. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons et la saillie sur égout ne doit pas excéder 20 cm.

Toutefois, dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 mètres, et dans le cas des auvents, vérandas, préaux et abris à bois, une toiture à un seul versant et de pente plus faible est autorisée, ainsi qu'un toit - terrasse.

La couleur des tuiles doit s'intégrer dans l'environnement architectural, d'aspect terre cuite.

e) L'éclairage éventuel des combles doit être assuré :

- soit par des lucarnes à bâtières (2 versants),
- soit par des lucarnes à la capucine (3 versants),
- soit par des châssis de toit plus hauts que larges dont la surface n'excède pas 1m<sup>2</sup>.

La somme des largeurs des fenêtres de toit ou des lucarnes ne doit pas excéder le tiers de la longueur du faîtage.

f) Les toitures, sauf dans le cas de vérandas et d'abris de jardins, doivent être recouvertes soit :

- de petite tuile plate d'aspect vieilli (densité 65 à 80 au m<sup>2</sup>)
- de tuiles plates petit moule, et sans pouvoir être inférieure à 18 au m<sup>2</sup>.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

### 4) Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

• En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues" limité à une hauteur de 2,00 m
- d'un mur maçonné dont la hauteur doit être comprise entre 0,90 et 1,20 m, et surmonté d'une grille peinte à barreaux métalliques verticaux.

Elle doit être implantée à l'alignement sur rue.

Toutefois : Les caractéristiques des clôtures existantes répertoriées au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme en cas de restauration ou d'extension, doivent obligatoirement être préservées.

- Sur les autres limites séparatives, la clôture doit être constituée au choix :
  - d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues",
  - d'une haie doublée ou non d'un grillage posé sur cornières métalliques.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes sont admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

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

L'emploi de plaques et de poteaux béton préfabriqués est interdit.

#### **5) Dispositions particulières :**

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

D'autres dispositions que celles édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, sont admises s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction soit particulièrement étudié.

Dans ce cas, le zinc, le cuivre et les menuiseries métalliques peintes peuvent également être mis en œuvre.

#### **6) Éléments répertoriés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme**

Les modifications de volume et notamment les surélévations des constructions repérées au titre de l'article L 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme ne sont 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 techniques.

La restauration et l'entretien des immeubles repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant, le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine. Ces travaux doivent être exécutés avec des matériaux identiques à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

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

Les murs remarquables en maçonnerie traditionnelle repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique. Le percement d'une seule ouverture par unité foncière, pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés est autorisé sous réserve qu'elle n'excède pas 3 mètres de largeur. Une ouverture complémentaire destinée aux piétons d'une largeur n'excédant pas 1 mètre est également autorisée.

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UC.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

- Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Ces plantations doivent respecter une circonférence minimale de 30 cm à 1 m du sol.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison au moins d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de cette superficie.

Les aires de stationnement doivent être engazonnées et plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m<sup>2</sup> de cette surface.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

- **Éléments répertoriés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus, sauf s'il s'agit de restituer une composition paysagère ancienne ou de permettre l'ouverture du site au public. Les abattages d'arbre ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des plantations équivalentes d'essences identiques à l'existant ou d'essence locale.

#### 5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

#### 5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

#### 5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UC.6 - STATIONNEMENT**

#### 1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré au-dehors de la voie publique comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes et présenter une accessibilité à toutes les places (aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres) :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de, 27,5 mètres carrés, par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Un stationnement sécurisé des vélos sera réalisé aux abords des équipements collectifs, commerciaux, d'activités et autres lieux de travail.

*En outre le stationnement des véhicules hybrides et électrique respectera les dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

*Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :*

*Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.*

*Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.*

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UC.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

Pour être constructible un terrain doit être directement accessible depuis une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, ni d'abattage dans les plantations d'alignement, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

#### **ARTICLE UC.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable**

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

##### **2 - Assainissement**

La réalisation d'un réseau de type séparatif est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public. *Le branchement devra être créé, afin de déverser les eaux usées ou pluviales, soit gravitairement, soit par le biais d'un ouvrage de refoulement, dans le collecteur mis en place sous la voie publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire des réseaux doivent être satisfaites.*

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque celle-ci est située en zone d'assainissement collectif.

*En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation*

*sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.*

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Une autorisation de rejets pluviaux sera sollicitée auprès du gestionnaire du réseau unitaire en cas d'impossibilité d'infiltrer dans le terrain naturel *lorsque la capacité d'infiltration est inférieure à 10~8 mm/h, qu'il conviendra de justifier par une étude de sol parcellaire et représentative.*

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou de service, s'il est autorisé, devra être préalablement autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient ledit réseau ou toute autre structure à laquelle la compétence en la matière est déléguée.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil), *ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.* Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées *prioritairement* sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. La récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques est recommandée.

En particulier, dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau unitaire ou pluvial, elles doivent être envoyées dans des puits lorsque les conditions géologiques le permettent.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues, *des bassins de rétention* ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois). *L'occurrence de pluie à prendre en compte sera pour une pluie vingtennale minimum.*

- 3 - Desserte téléphonique et électrique, fibre optique :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

\*

\*                      \*

## **TITRE II**

### **CHAPITRE IV**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone sous maîtrise foncière publique où sont principalement implantés - ou doivent être implantés - des équipements publics ou collectifs, ainsi que des logements et autres constructions, dans une optique de diversité de l'habitat et de développement économique local.

La nature des constructions édifiées dans cette zone lui confère un caractère spécifique, tant sur le plan de la morphologie (emprise, hauteur, implantation), liée à la fonction des bâtiments, qu'en termes de typologie architecturale (composition, modénatures, décor, etc.), et qui nécessite par essence de se distinguer de l'architecture privée.

Le présent règlement vise donc à permettre la plus grande souplesse dans les modalités de réalisation ou d'évolution de ces bâtiments.

##### **SECTION I**

##### **ARTICLE UE.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :

- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.
- Pour la destination « commerce et activités de service » :  
Artisanat et commerce de détail.  
Restauration.  
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :  
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.  
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.  
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.  
Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.  
Autres équipements recevant du public.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : bureaux, centres de congrès et d'exposition.

\*

\*                      \*

Les demandes de défrichement (c'est-à-dire de déboisement) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

**1.1 - Sont interdits :** les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.
- Pour la destination « commerce et activités de service » : commerce de gros, cinéma. Hébergement hôtelier et touristique.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôts.

**1.2 - Sont soumis à conditions :**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

- La zone UE comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, *dès lors que l'impact sur la zone humide sera supérieur à 1 000 m<sup>2</sup>*, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

**1.2.1** Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme et qui ne seraient pas autorisées dans la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui sont liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

## **ARTICLE UE.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UE.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs.

Pour les autres constructions, la hauteur des bâtiments est limitée à 14 mètres au faîtage, avec quatre niveaux construits soit R + 2 + Comble (sous-sols éventuels non compris).

#### **3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre par rapport à l'alignement.

#### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

- Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.

A l'intérieur de la zone UE, les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative de propriété, soit en respectant un retrait au moins égal à un mètre.

#### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **ARTICLE UE.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect.

##### **1) Principes :**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les extensions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Les dispositions relatives aux parements extérieurs pourront ne pas être appliquées dans le cas d'un projet architectural spécifique concernant des équipements collectifs.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

##### **2) Parements extérieurs :**

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'un ravalement ou de tous autres travaux de réfection des parements extérieurs, les constructions doivent être :

- soit recouvertes d'un enduit teinté dans la masse (ton pierre à ocré) et de finition lissée, grattée ou talochée ; ou d'une peinture d'aspect similaire ;
- soit à pierres vues, jointoyées au mortier de chaux naturelle teinté dans la masse.

Les ciments gris sont interdits.

L'emploi de panneaux préfabriqués de ciment est interdit pour les annexes et les garages.

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

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

### 3) Toitures :

a) Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées sous réserve que l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée. Les extensions seront réalisées avec les mêmes matériaux que la construction. Les réfections seront réalisées dans les mêmes conditions ou avec les autres matériaux autorisés.

b) Le toit à la Mansart est interdit, de même que les toitures à pentes inversées. La toiture en terrasse est autorisée.

c) Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

d) Les toitures des nouvelles constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à plusieurs pentes, comprises entre 35° et 45°, sauf dans le cas de toitures en terrasse. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons et la saillie sur égout ne doit pas excéder 20 cm.

Toutefois, dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 mètres, et dans le cas des auvents, vérandas, préaux et abris à bois, une toiture à un seul versant et de pente plus faible est autorisée, ainsi qu'un toit - terrasse.

La couleur des tuiles d'aspect terre cuite, doit s'intégrer dans l'environnement architectural.

e) L'éclairage éventuel des combles doit être assuré :

- soit par des lucarnes à bâtières (2 versants),
- soit par des lucarnes à la capucine (3 versants),
- soit par des châssis de toit plus hauts que larges dont la surface n'excède pas 1m<sup>2</sup>.

La somme des largeurs des fenêtres de toit ou des lucarnes ne doit pas excéder le tiers de la longueur du faîtage.

f) Les toitures, sauf dans le cas de vérandas et d'abris de jardins, doivent être recouvertes soit :

- de petite tuile plate d'aspect vieilli (densité 65 à 80 au m<sup>2</sup>)
- de tuiles mécaniques d'aspect tuiles plates et couleur de terre cuite.

L'utilisation de zinc est autorisée pour des éléments ponctuels comme lucarne et terrasson.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente.

### 4) Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

- En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues" limité à une hauteur de 2,00 mètres hauteur prise côté rue mais éléments de portails non compris ;
- d'un mur maçonné dont la hauteur doit être comprise entre 0,90 et 1 m, et surmonté d'une grille peinte à barreaux métalliques verticaux.

Elle doit être implantée à l'alignement sur rue.

Sur les autres limites séparatives, la clôture est limitée à 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées au choix :

- d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues",
- d'une haie doublée ou non d'un grillage posé sur cornières métalliques.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes sont admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. L'emploi de plaques et de poteaux béton préfabriqués est interdit.

#### **5) Dispositions particulières :**

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

D'autres dispositions que celles édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, sont admises s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction soit particulièrement étudié.

Dans ce cas, le zinc, le cuivre et les menuiseries métalliques peintes peuvent également être mis en œuvre.

#### **6) Éléments répertoriés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme**

Les modifications de volume et notamment les surélévations des constructions repérées au titre de l'article L 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme ne sont 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 techniques.

La restauration et l'entretien des immeubles repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant, le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine. Ces travaux doivent être exécutés avec des matériaux identiques à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

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

Les murs remarquables en maçonnerie traditionnelle repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique. Toutefois, la démolition ponctuelle d'un élément de mur, de même que son aménagement (arasement partiel ou percement) sont autorisés. Le percement d'ouvertures, pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés est autorisé. Une ouverture complémentaire destinée aux piétons est également autorisée. Cette identification concerne uniquement le Mur d'enceinte du Fief de la rue de Vaux à l'avenue de la gare jusqu'au portail situé à l'angle de la rue des Chanois.

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UE.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### 5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

##### 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

- Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Ces plantations doivent respecter une circonférence minimale de 30 cm à 1 m du sol.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison au moins d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de cette superficie.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.
---

- **Éléments répertoriés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus, sauf s'il s'agit de restituer une composition paysagère ancienne ou de permettre l'ouverture du site au public. Les abattages d'arbre ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des plantations équivalentes d'essences identiques à l'existant ou d'essence locale.

##### 5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

##### 5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

##### 5.5 - Éléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

##### 5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

##### 5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

##### 5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UE.6 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré au-dehors de la voie publique comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Un stationnement sécurisé des vélos sera réalisé aux abords des équipements collectifs, commerciaux, d'activités et autres lieux de travail.

*En outre le stationnement des véhicules hybrides et électrique respectera les dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

### **Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :**

*Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.*

*Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.*

## **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE UE.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, ni d'abattage dans les plantations d'alignement, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

### **ARTICLE UE.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

La réalisation d'un réseau de type séparatif est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public. *Le branchement devra être créé, afin de déverser les eaux usées ou pluviales, soit gravitairement, soit par le biais d'un ouvrage de refoulement, dans le collecteur mis en place sous la voie publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire des réseaux doivent être satisfaites.*

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées lorsque celle-ci est située en zone d'assainissement collectif.

*En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.*

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Une autorisation de rejets pluviaux sera sollicitée auprès du gestionnaire du réseau unitaire en cas d'impossibilité d'infiltrer dans le terrain naturel lorsque *la capacité d'infiltration est inférieure à 10~8 mm/h, qu'il conviendra de justifier par une étude de sol parcellaire et représentative.*

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles, artisanales ou de service, s'il est autorisé, devra être préalablement autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient ledit réseau ou toute autre structure à laquelle la compétence en la matière est déléguée.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil), *ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.* Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées *prioritairement* sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. La récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques est recommandée.

En particulier, dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau unitaire ou pluvial, elles doivent être envoyées dans des puits lorsque les conditions géologiques le permettent.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues, *des bassins de rétention* ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois). *L'occurrence de pluie à prendre en compte sera pour une pluie vingtennale minimum.*

• 3 - Desserte téléphonique et électrique, fibre optique :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

\*

\*                    \*

## **TITRE II**

### **CHAPITRE V**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone UL recouvre le Domaine d'Artémis créé par arrêtés préfectoraux du 24 juin 1970 et du 24 mars 1975. Il est devenu un parc résidentiel de Loisirs (PRL) en 1983, conformément aux dispositions du décret du 4 septembre 1980 relatif au camping, au stationnement des caravanes et à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

Le caractère paysager de ce parc résidentiel de loisirs, en limite d'espaces naturels boisés, doit être préservé, dans la limite de 160 HLL et 80 parcelles pour caravanes.

L'objectif de la précédente modification du P.L.U était de permettre et d'accompagner l'évolution constatée de l'usage des parcelles privatives (extension des habitations légères de loisirs, par exemple), dans le respect du caractère résidentiel et paysager de l'opération. Cette structure ayant un caractère juridique privé, le règlement intérieur décidé par les résidents doit être en phase avec le présent PLU. Le règlement intérieur reste aussi une référence pour tous les aspects privés complémentaires.

#### **SECTION I**

##### **ARTICLE UL.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :

- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.
- Pour la destination « commerce et activités de service » :  
Restauration.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :  
Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.  
Autres équipements recevant du public.

\*

\*            \*

## **SECTION I**

### **ARTICLE UL.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### **1.1 - Sont interdits : les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :**

- Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.
- Pour la destination « commerce et activités de service » : commerce de gros, cinéma.
- Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôts, bureaux, centres de congrès et d'exposition.

- La démolition d'un élément bâti du paysage repéré au plan au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les travaux ou modifications susceptibles de nuire à sa qualité.

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

- La zone UL comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, *dès lors que l'impact sur la zone humide sera supérieur à 1 000 m<sup>2</sup>*, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

#### **1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement aménagé en réhabilitation ne pourra présenter une superficie inférieure à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanning, au sens des articles R.111-41 à 46 du code de l'urbanisme, ainsi que ceux affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs, et dits "parcs résidentiels de loisirs", dans le cadre des articles R.111-31 et 32 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations de toute nature qui sont nécessaires au fonctionnement de l'opération autorisée.
- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et opérations d'aménagement visant à la requalification esthétique et fonctionnelle du parc résidentiel de loisir existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En outre, et à condition qu'elles s'intègrent dans les opérations autorisées par les arrêtés préfectoraux :

- Les habitations légères de loisirs au sens de l'article R111-31 du Code de l'Urbanisme.

- Les résidences mobiles de loisirs au sens de l'article R111-33 du Code de l'Urbanisme.
- Les caravanes au sens de l'article R111-37 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitat léger de loisirs et leurs annexes, accolées ou non au bâtiment principal, dans la limite de 40% de la superficie et de 80 m<sup>2</sup> maximum par lot privatif.
- Les clôtures nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui sont liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.
- Les travaux de transformation ou d'extension d'un élément bâti du paysage répertorié au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer le caractère d'origine de cet élément.
- La démolition des éléments de paysage repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

## **ARTICLE UL.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UL.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**3.1 - Emprise au sol.**

Il n'est pas fixé de règle.

**3.2 - Hauteur maximale des constructions**

Le nombre de niveaux construits ne doit pas excéder deux, soit rez-de-chaussée plus comble, avec une hauteur totale au faîtage au plus égale à 4,0 mètres, mesurés par rapport au point le plus bas du terrain d'assiette de la construction.

- La hauteur des équipements collectifs est limitée à 10 mètres.

**3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 1 mètre des voies, y compris des voies internes à l'opération.

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

s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Les constructions seront implantées en observant une marge de reculement au moins égale à 1 mètre, de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché. En bordure avec la zone UB, les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait d'au moins 4 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Une distance au moins égale à 1 mètre est imposée entre deux bâtiments non contigus édifiés sur un même lot privatif.

## **ARTICLE UL.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect.

#### **1) Principes :**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les extensions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

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

#### **2) Parements extérieurs :**

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

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

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

#### **3) Clôtures :**

Entre les propriétés, les clôtures doivent être constituées de haies vives éventuellement doublées de grillage ou de palissades en bois, d'une hauteur maximale de 1,8 mètre.

### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UL.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

- Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Ces plantations doivent respecter une circonférence minimale de 30 cm à 1 mètre du sol.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

- Espaces de liaison naturelle

Dans les terrains couverts par la trame « Espaces de liaison naturelle » figurant au plan, les nouvelles constructions doivent obligatoirement faire l'objet d'un traitement d'insertion paysagère.

#### 5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

#### 5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

#### 5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UL.6 - STATIONNEMENT**

#### 1- Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré au-dehors de la voie publique comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes et présenter une accessibilité à toutes les places (aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres) :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de, 27,5 mètres carrés, par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Un stationnement sécurisé des vélos sera réalisé aux abords des équipements collectifs, commerciaux, d'activités et autres lieux de travail.

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE UL.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

Pour être constructible un terrain doit être directement accessible depuis une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, ni d'abattage dans les plantations d'alignement, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

## **ARTICLE UL.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

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

### **2 - Assainissement**

La réalisation d'un réseau de type séparatif est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public. *Le branchement devra être créé, afin de déverser les eaux usées ou pluviales, soit gravitairement, soit par le biais d'un ouvrage de refoulement, dans le collecteur mis en place sous la voie publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire des réseaux doivent être satisfaites.*

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées *lorsque celle-ci est située en zone d'assainissement collectif.*

*En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.*

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Une autorisation de rejets pluviaux sera sollicitée auprès du gestionnaire du réseau unitaire en cas d'impossibilité d'infiltrer dans le terrain naturel *lorsque la capacité d'infiltration est inférieure à 10~8 mm/h, qu'il conviendra de justifier par une étude de sol parcellaire et représentative.*

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduelles industrielles, artisanales ou de service, s'il est autorisé, devra être préalablement autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient ledit réseau ou toute autre structure à laquelle la compétence en la matière est déléguée.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil), *ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.* Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées *prioritairement* sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. La récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques est recommandée.

En particulier, dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau unitaire ou pluvial, elles doivent être envoyées dans des puits lorsque les conditions géologiques le permettent.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues, *des bassins de rétention* ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois). *L'occurrence de pluie à prendre en compte sera pour une pluie vingtennale minimum.*

- 3 - Desserte téléphonique et électrique, fibre optique :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

L'autorité compétente pourra exiger des compteurs d'eau et d'électricité séparés, à raison d'un compteur par réseau et par logement.

\*

\*

\*

### **TITRE III**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE ET AUX ZONES AGRICOLES OU NATURELLES**

Art. R. 151-20. – Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Art. R. 151-22. – Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Art. R. 151-23. – Peuvent être autorisées, en zone A :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. R. 151-24. – Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Art. R. 151-25. – Peuvent être autorisées en zone N :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

• Le présent titre s'applique aux zones naturelles qui sont les suivantes :

- Zone 1 AU d'extension urbaine à vocation principale de logement
- Zone A naturelle agricole
- Zone N naturelle protégée

### **TITRE III**

#### **CHAPITRE I**

##### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU**

###### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, mais destinée à permettre de poursuivre l'urbanisation du village, sous la forme d'une opération d'ensemble à destination principale de logements (lotissements ou ensemble de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Son urbanisation s'effectuera sous forme d'opérations d'ensemble uniquement (lotissements ou opérations de constructions groupées). Elle est conditionnée à la réalisation des équipements collectifs internes nécessaires, en voirie et réseaux divers, conformément aux schémas de composition présentés dans les "orientations d'aménagement et de programmation".

Les renforcements et les extensions de réseaux extérieurs à l'opération, rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332-6, L.332-11-1 et L.332-15 du code de l'urbanisme.

Le règlement tend essentiellement à reconduire les principales caractéristiques de la trame parcellaire comme de la densité construite des lotissements situés à proximité, et à assurer une bonne liaison de cette urbanisation avec le bourg ancien, ainsi que son intégration dans le site vis-à-vis des espaces naturels environnants.

Dans ce cadre, la création de la chaussée allant de la rue de la Rochette au Chemin des Pleux, non réalisée actuellement, est à la charge de l'aménageur (voirie qui sera non traversante).

L'urbanisation de cette zone sera réalisée selon les principes définis notamment dans les « orientations d'aménagement » du plan local d'urbanisme.

Les principes de composition urbaine répondent aux objectifs suivants :

- gérer la transition urbaine et paysagère avec les quartiers périphériques,
- favoriser une meilleure perméabilité aux circulations piétonnières et cyclables, y compris avec les quartiers périphériques,
- optimiser le foncier disponible, au regard d'un principe de densité construite.

La zone 1AU est instaurée par « mise en compatibilité » du plan local d'urbanisme, dans le contexte d'une déclaration d'utilité publique.

Elle recouvre la zone 2AU des Pierrottes du P.L.U initial, située au nord du centre-village. Elle est affectée à une destination principale de logements (pour une superficie de 2,3 hectares), avec pour objectif de réaliser une part significative de la programmation du Programme Local de l'Habitat 2016 – 2021, établi par la CAMVS.

\*

\*

\*

## SECTION I

### ARTICLE 1AU.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les demandes de défrichement (c'est-à-dire de déboisement) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

**1.1 - Sont interdits :** tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à conditions à l'article 1AU.1.2.1.

**1.2 - Sont soumis à conditions :**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

- La zone 1AU comporte aussi des secteurs humides de classe 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, *dès lors que l'impact sur la zone humide sera supérieur à 1 000 m<sup>2</sup>*, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

**1.2.1** Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.

- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement aménagé en réhabilitation ne pourra présenter une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Les aménagements et opérations de constructions à usage principal d'habitation, à condition qu'ils respectent les principes de composition urbaine définis dans les orientations d'aménagement.

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

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, ainsi que l'extension de la construction existante, dans la limite de 15 % de la surface de plancher construite à la date d'approbation du présent règlement.

- Les installations et travaux qui sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

- Les affouillements et exhaussements de sols qui sont liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

- Les garages en sous-sol sous réserve :

. De disposer d'une longueur suffisante pour permettre le stationnement d'un véhicule sans empiéter sur le domaine public tout en autorisant l'ouverture ou la fermeture d'un portail s'il y a lieu.

. Qu'ils soient accessibles par une rampe perpendiculaire à l'axe de la voie de desserte ou présentant un angle maximal de 70° par rapport à cet axe.

. Que la pente de la rampe d'accès n'excède pas 15% sur une longueur égale ou supérieure à 3 mètres à partir de la limite de propriété. La pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée.

- Les annexes aux constructions autorisées dans la zone, à condition que la surface de plancher globale par unité foncière soit conforme à l'article 1AU.3.1.

### **ARTICLE 1AU.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 1AU.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

- L'emprise au sol des constructions y compris les annexes, ne peut excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes n'est pas réglementée dans le cas des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur totale des constructions, hors équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables notamment les capteurs solaires, mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, est limitée à :

- 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout, pour les constructions comportant une toiture à pentes,
- 9 mètres à l'acrotère ou au garde-corps, pour les constructions comportant une toiture en terrasse.

Les dispositions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions est limitée à :

- R + 1 + Comble, sous-sol non compris, pour les constructions comportant une toiture à pentes,
- R + 2, sous-sol non compris, pour les constructions comportant une toiture en terrasse.

Définition de la hauteur maximale du niveau de rez-de-chaussée :

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra pas être surélevé de plus de 0,30 mètre au-dessus du point le plus bas du sol naturel d'assiette de la construction avant travaux.

#### **3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de cet alignement, avec un recul minimal de 3 mètres.

Les annexes du type abris de jardin seront harmonieusement intégrées aux façades des bâtiments, sous la forme d'un appentis.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

### 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une seule limite séparative, ou limite de lot privatif en cas de copropriété horizontale,
- soit en respectant une marge de reculement par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, dans les secteurs identifiés dans les orientations d'aménagement comme affectés aux constructions « en bandes », l'implantation sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies est autorisée.

**En cas de marge de reculement**, celle-ci doit respecter les prescriptions suivantes (fig 1.) :

- Si la construction présente face à la limite séparative de propriété une façade aveugle ou des baies ne représentant pas plus d'un mètre carré par façade, en verre dépoli et "oscillo" et de moins d'1/2 m<sup>2</sup> par ouverture :
  - La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ( $H/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 2,50 mètres.
- Si la construction présente une ou plusieurs ouvertures faisant face à la limite séparative :
  - La marge minimale à observer par rapport aux limites séparatives est de 4 mètres. Cette distance est portée à 8 mètres par rapport aux limites extérieures de l'opération.

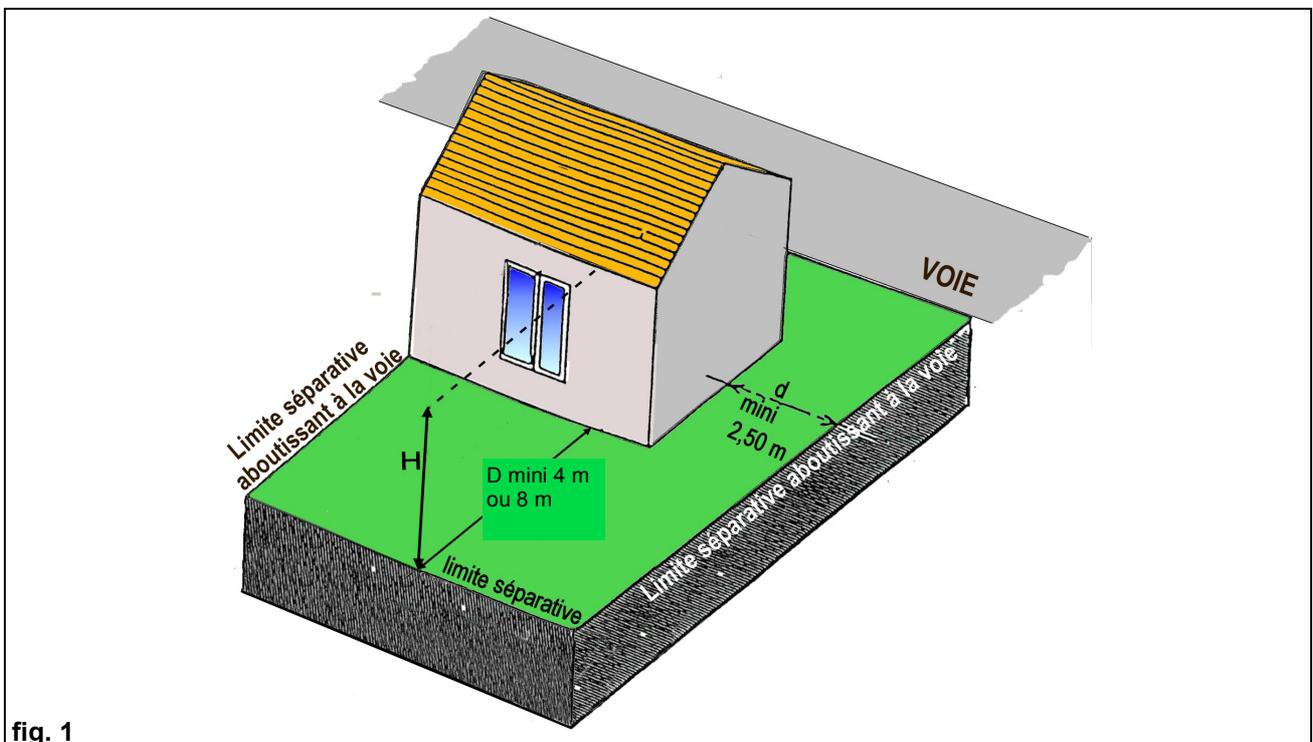


fig. 1

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Entre deux bâtiments principaux il sera respecté une distance au moins égale à :

- 5 mètres de recul dans le cas de deux façades aveugles,
- 8 mètres de recul dans le cas où l'une des façades comporte des baies.

Cette distance est portée à 12 mètres par rapport à un ou plusieurs bâtiments à usage de logement collectif.

## **ARTICLE 1AU.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Il n'est pas fixé de règle.

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect.

#### **1) Principes :**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les extensions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

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

#### **2) Parements extérieurs :**

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

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

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

#### **3) Toitures :**

a) Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

b) Les toitures des nouvelles constructions doivent être composées d'un ou plusieurs éléments, à plusieurs pentes, comprises entre 35° et 45°. Elles ne doivent comporter aucun débord sur les pignons et la saillie sur égout ne doit pas excéder 20 cm.

La pente définie ci-dessus pourra être réduite en cas de mise en œuvre de toitures en bacs métalliques.

Les constructions couvertes par une toiture en terrasse, éventuellement végétalisée, sont elles aussi autorisées.

Toutefois, les constructions à usage de logement individuel comporteront soit une toiture à pentes, soit une toiture en terrasse, à condition que cette dernière soit végétalisée.

En outre :

- Dans le cas d'annexes dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 mètres, et dans le cas des auvents, vérandas, préaux et abris à bois, une toiture à un seul versant et de pente plus faible est autorisée, ainsi qu'un toit - terrasse.

c) L'éclairage éventuel des combles doit être assuré :

- soit par des lucarnes,
- soit par des fenêtres de toit.

La somme des largeurs des fenêtres de toit ou des lucarnes ne doit pas excéder 40 % de la longueur du faîtage.

d) Les toitures à pentes, à l'exception des vérandas, doivent être recouvertes de tuiles, d'aspect terre cuite ou d'aspect ardoise, ou de bardages métalliques.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

e) Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées sous réserve que l'intégration de la construction dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée. Les extensions seront réalisées avec les mêmes matériaux que la construction. Les réfections seront réalisées dans les mêmes conditions ou avec les autres matériaux autorisés.

#### 4) Clôtures :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Tant en bordure de la voie de desserte qu'en limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre, hauteur prise côté rue mais éléments de portails non compris, avec les dispositions suivantes :

- En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture doit être constituée :
  - Soit d'un mur maçonné dont la hauteur est limitée à 0,60 m surmonté d'une grille en bois ou en métal ;
  - Soit d'une haie vive, doublée ou non de grillage de hauteur maximale de 1,80 m ;
  - Soit de grilles, grillages ou claire-voie, à l'exclusion des claustras et des canisses ;
  - Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

En cas de terrain en pente, si des décalages de niveau sont effectués à intervalles réguliers, ils le seront de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Elle doit être implantée à l'alignement sur rue. Un retrait pourra être demandé au droit des portails pour des raisons de sécurité de l'accès.

- Sur les limites séparatives, et de hauteur maximale de 1,80 m, la clôture doit être constituée :
  - Soit d'une haie vive ;
  - Soit d'un grillage posé sur cornières métalliques, doublé ou non d'une haie vive.
  - Soit d'un mur bahut maçonné dont la hauteur n'excède pas 0,50 m, surmonté de grillage.

Toutefois, dans une bande de 25 mètres, mesurée à partir de l'alignement de la voie de desserte du terrain, les murs maçonnés recouverts d'un enduit sont autorisés.

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

- L'emploi de plaques et de poteaux béton préfabriqués est interdit.

- L'autorisation administrative imposera, parmi les typologies ci-dessus, un ou plusieurs types de clôtures, lesquelles seront réalisées par les aménageurs de la zone.

#### 5) Dispositions particulières :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires sont interdites.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

D'autres dispositions que celles édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, sont admises s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction soit particulièrement étudié.

Dans ce cas, le zinc, le cuivre et les menuiseries métalliques peintes peuvent également être mis en œuvre.

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 1AU.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

- Obligation de planter

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Ces plantations doivent respecter une circonférence minimale de 30 cm à 1 m du sol.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 50 % de leur superficie et à raison au moins d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de cette superficie.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre ou arbuste pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 30 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Les parkings filtrants sont toutefois compris dans cette superficie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE 1AU.6 - STATIONNEMENT**

### **1- Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré au-dehors de la voie publique comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes et présenter une accessibilité à toutes les places (aucune place de stationnement ne sera enclavée par d'autres) :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de, 27,5 mètres carrés, par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Un stationnement sécurisé des vélos sera réalisé aux abords des équipements collectifs, commerciaux, d'activités et autres lieux de travail.

*En outre le stationnement des véhicules hybrides et électrique respectera les dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

Constructions à usage d'habitation individuelle :

Il doit être créé au moins deux places de stationnement par logement dont une au moins une couverte.

Dans les lotissements et les ensembles comportant plus de 10 logements, il doit être en outre créé une place supplémentaire par tranche de 5 logements. Ces emplacements doivent être banalisés sans pouvoir être affecté à un usage privatif.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Constructions à usage d'habitation collective :

Il doit être créé au minimum 1,5 place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Des locaux sécurisés pour le garage des vélos, accessibles depuis la voie de desserte, permettant le stationnement d'au moins un vélo par logement doivent être créés.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.

Des places de stationnement banalisées, accessibles aux visiteurs, seront aménagées pour toute opération à partir de 10 logements, à raison de 4 places par tranche non entière de 10 logements.

• Constructions à usage de bureaux :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE 1AU.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Toute autorisation d'urbanisme devra respecter les principes d'aménagement de voirie définis dans les orientations d'aménagement, tant en ce qui concerne les voies internes à l'opération qu'en ce qui concerne ses accès (notamment le chemin des Pleux et la voie d'accès au secteur depuis la rue de la Rochette).

Pour être constructible un terrain doit être directement accessible depuis une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

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

##### **1) Accès :**

Les conditions techniques applicables aux appendices d'accès sont les suivantes :

- Avoir une largeur minimale de 3,50 m
- Ne desservir qu'un seul bâtiment à usage d'habitation.
- Avoir moins de 50 mètres de longueur

Toute opération doit prendre le minimum d'espace sur les voies publiques. En particulier, au regard des obligations du gestionnaire de la voirie en termes de sécurité publique, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, ni d'abattage dans les plantations d'alignement, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

##### **2) Voies de desserte à créer :**

Les caractéristiques de toute nouvelle voie créée doivent permettre de satisfaire aux règles normales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Toute voie créée qui se termine en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

Toute voie créée doit comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5,00 mètres d'emprise minimum, hors emprise des trottoirs, et incluant au moins un trottoir de 2 mètres de largeur).

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

Ces voies seront réalisées dans les règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

Aux passages piétons, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

#### **ARTICLE 1AU.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable**

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

##### **2 - Assainissement**

La réalisation d'un réseau de type séparatif est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public. *Le branchement devra être créé, afin de déverser les eaux usées ou pluviales, soit gravitairement, soit par le biais d'un ouvrage de refoulement, dans le collecteur mis en place sous la voie publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire des réseaux doivent être satisfaites.*

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées *lorsque celle-ci est située en zone d'assainissement collectif.*

*En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.*

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. *Une autorisation de rejets pluviaux sera sollicitée auprès du gestionnaire du réseau unitaire en cas d'impossibilité d'infiltrer dans le terrain naturel lorsque la capacité d'infiltration est inférieure à 10~8 mm/h, qu'il conviendra de justifier par une étude de sol parcellaire et représentative.*

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil), *ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.* Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées *prioritairement* sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. La récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques est recommandée.

En particulier, dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau unitaire ou pluvial, elles doivent être envoyées dans des puisards lorsque les conditions géologiques le permettent.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues, *des bassins de rétention* ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois). *L'occurrence de pluie à prendre en compte sera pour une pluie vingtennale minimum.*

- 3 - Desserte téléphonique et électrique, fibre optique :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

\*

\* \*

**TITRE III**

**CHAPITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

**CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone A est une zone agricole, économiquement productive, à protéger en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture.

*La zone A située à l'Ouest du village correspond aux zones jaune foncé, marron et rouge du PPRI approuvé par arrêté préfectoral 02DAI 1 URB n°182 du 31 décembre 2002.*

*La zone A comporte en outre des zones humides fonctionnelles identifiées par Seine-et-Marne Environnement.*

\*

\*            \*

## **SECTION I**

### **ARTICLE A.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Les demandes de défrichement (c'est-à-dire de déboisement) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

- *La zone A comporte aussi des secteurs humides de classes 2 et 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, dès lors que l'impact sur la zone humide sera supérieur à 1 000 m<sup>2</sup>, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.*

**1.1 - Sont interdits :** tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas soumis à conditions à l'article A.1.2.1.

- *Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au rebord de la berge des cours d'eau et des plans d'eau.*

- *En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.*

• *En outre, dans les zones humides avérées, sont interdits :*

#### *Rappel du régime juridique :*

- *Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.*

*Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).*

#### *Sont interdits :*

*Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :*

- *la mise en eau (création de plan d'eau...), le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;*
- *la plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains*
- *tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide à l'exception du remplacement d'un drainage existant ;*
- *l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.*

*Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles strictement indispensables à des ouvrages nécessaires aux services publics d'intérêt général.*

*Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.*

**1.2 - Sont soumis à conditions :**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

**Dans le périmètre de protection immédiate du captage communal d'eau potable :**

- *Seules les occupations ou utilisations du sol directement liées ou nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau sont autorisés.*

**Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le périmètre de protection immédiate du captage communal d'eau potable :**

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

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- *Les constructions à vocation agricole, pastorale ou forestière sont autorisées, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.*

• **En outre, dans les zones humides avérées sont autorisés, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

- *Les canalisations, postes de refoulement et autres ouvrages techniques liés à la salubrité publique (eaux usées-eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.*

*Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :*

*Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux : les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables ou en platelage et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,*

*Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.*

*Les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.*

**ARTICLE A.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE A.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.**

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

- Plantations

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée *en dehors des zones humides*.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE A.6 - STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE A.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE A.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

\*

\*

\*

### **TITRE III**

### **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

#### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

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

Elle comprend six secteurs :

- La zone N située à l'Ouest du village correspond aux zones jaune foncé, marron et rouge du PPRI approuvé par arrêté préfectoral 02DAI 1 URB n°182 du 31 décembre 2002.

La zone N comporte des zones humides fonctionnelles identifiées par Seine-et-Marne Environnement.

- La zone N comporte en outre un secteur Np, destiné à l'aménagement d'un parc (sans construction).

Et deux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées :

- le secteur Nja des Rémonnes, affecté à l'aménagement d'espaces récréatifs et de loisirs (jardins familiaux), à des cheminements actifs et à des compensations d'espaces boisés ;

- le secteur Ne correspondant à l'emplacement réservé n°1, desservi par la rue des Mardelles, et qui est affecté à des équipements récréatifs, sportifs et socio-culturels (dans la perspective éventuelle d'une installation à terme des bâtiments de l'ALJEC).

\*

\*                      \*

## SECTION I

### ARTICLE N.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les demandes de défrichement (c'est-à-dire de déboisement) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

- La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.

- Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.

- La zone N comporte aussi des secteurs humides de classes 2 et 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, *dès lors que l'impact sur la zone humide sera supérieur à 1 000 m<sup>2</sup>*, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.

- **Sont interdits** : les modes d'occupation et d'utilisation du sol suivants :

- *En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.*

- La démolition d'un élément bâti du paysage repéré au plan au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les travaux ou modifications susceptibles de nuire à sa qualité.

- *Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 6 mètres par rapport au rebord de la berge des cours d'eau et des plans d'eau.*

• En outre, dans les zones humides avérées, sont interdits :

#### Rappel du régime juridique :

- Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.

Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).

#### Sont interdits :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :

- la mise en eau (création de plan d'eau...), le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;

- la plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains

- tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide à l'exception du remplacement d'un drainage existant ;

- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles strictement indispensables à des ouvrages nécessaires aux services publics *d'intérêt général*.

Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

## 1.2 - Sont soumis à conditions :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

• Concernant la zone traversée par l'oléoduc les prescriptions de préservation de la fréquentation humaine du site sont les suivantes (arrêté préfectoral n° 16 DCSE SERV 74 du 9 mai 2016) :

A - Conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont suivantes, en fonction des zones d'effets :

- Servitude SUP1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement (50 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 j) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

B - Servitude SUP2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite (15 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).

C - Servitude SUP3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite (10 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).

**1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

### **Zone N Ouest du village :**

- Toutes occupations ou utilisations du sol doivent avant tout respecter les dispositions réglementaires applicables en zone jaune foncé du PPRI approuvé le 31 décembre 2002.

### **Dans le périmètre de protection immédiate du captage communal d'eau potable :**

- Seules les occupations ou utilisations du sol directement liées ou nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau sont autorisés.

### **Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le périmètre de protection immédiate du captage communal d'eau potable :**

- Sous réserve qu'en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des « zones de protection au regard des nuisances sonores » délimitées sur le document graphique, elles respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 99DA11CV048 du 12 mars 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit :

- L'aménagement et l'extension, ainsi que les annexes, dans la limite globale de 20% de surface de plancher des habitations existantes lors de l'approbation du présent P.L.U, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- La reconstruction des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Le changement d'affectation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du présent PLU, si elles sont destinées à permettre la création d'équipement d'intérêt collectif à vocation culturelle ou de loisirs.
- L'aménagement et l'extension des constructions si elles sont nécessaires au fonctionnement de la station de traitement des eaux.
- Les travaux de transformation ou d'extension d'un élément bâti du paysage répertorié au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer le caractère d'origine de cet élément.
- La démolition des éléments de paysage repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les affouillements et exhaussements de sols qui sont liés à des aménagements d'infrastructures routières publiques.

• **En outre, dans les zones humides avérées sont autorisés, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :**

- Les canalisations, postes de refoulement et autres ouvrages techniques liés à la salubrité publique (eaux usées-eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux : les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables ou en platelage et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

**Dans le secteur Nja :**

Les constructions à usage d'abris de jardins, dans la limite globale de 500 m2 d'emprise au sol.

**Dans le secteur Ne :**

Les constructions, ouvrages et installations à usage d'équipements collectifs dans la limite globale de 1000 m2 d'emprise au sol.

**ARTICLE N.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 – Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 – Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**ARTICLE N.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**3.1 - Emprise au sol.**

Zone N Ouest du village :

L'emprise au sol doit respecter les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 31 décembre 2002.

Dans le reste de la zone N :

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

**3.2 - Hauteur maximale des constructions**

Cas général :

- La hauteur de façade des constructions nouvelles ne doit pas excéder 4 mètres.
- Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, la hauteur ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment existant.

Secteur Nja :

- La hauteur des constructions est limitée à 2,5 mètres au faîtage.

Secteur Ne :

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

**3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

3.3.1 – Toute implantation doit respecter une marge de reculement d'au moins 150 mètres par rapport aux berges de la Seine.

Toutefois, une marge de recul différente est autorisée, si elle est justifiée par la nature de l'implantation ou des raisons techniques dans le cas :

- des équipements et installations d'intérêt collectif à vocation culturelle ou de loisirs réalisés dans le cadre du programme d'aménagement de l'espace naturel sensible.
- des équipements et installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau.

3.3.2 – Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies de desserte et emprises publiques.

3.3.3 – Les constructions à usage agricole doivent être implantées en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en observant une marge de reculement de 8 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

La distance mesurée horizontalement entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

## **ARTICLE N.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Il n'est pas fixé de règle.

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect.

#### **Principes :**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les extensions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

#### **2) Clôtures :**

Les clôtures doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 31 décembre 2002 dans les secteurs concernés.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Les caractéristiques des clôtures existantes répertoriées au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme en cas de restauration ou d'extension, doivent obligatoirement être préservées.

#### **3) Eléments répertoriés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme**

Les modifications de volume et notamment les surélévations des constructions repérées au titre de l'article L 123-1, 7° du Code de l'Urbanisme ne sont 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 techniques.

La restauration et l'entretien des immeubles repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être réalisés en maintenant les volumes et les percements, ou en restituant, le cas échéant, les volumes initiaux et les percements d'origine. Ces travaux doivent être exécutés avec des matériaux identiques à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre, notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

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

Les murs remarquables en maçonnerie traditionnelle repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique. Le percement d'une seule ouverture par unité foncière, pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés est autorisé sous réserve qu'elle n'excède pas 3 mètres de largeur. Une ouverture complémentaire destinée aux piétons d'une largeur n'excédant pas 1 mètre est également autorisée.

#### 4) Dispositions particulières :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

#### 4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

#### 4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE N.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### 5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

#### 5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

- Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

- Obligation de planter

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

Les aires de stationnement doivent être engazonnées et plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m<sup>2</sup> de cette surface.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Les plantations seront choisies parmi les essences locales recommandées en annexe au présent règlement. L'utilisation des espèces invasives mentionnées dans cette annexe est exclue.

- **Éléments répertoriés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme**

Les éléments de paysage repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus, sauf s'il s'agit de restituer une composition paysagère ancienne ou de permettre

l'ouverture du site au public. Les abattages d'arbre ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur remplacement par des plantations équivalentes d'essences identiques à l'existant ou d'essence locale.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée en dehors des zones humides.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N.6 - STATIONNEMENT**

### **Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré au-dehors de la voie publique comme des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

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

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, de division, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de faible importance de la surface de plancher des constructions existantes, si l'affectation du bâtiment reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes et présenter une accessibilité à toutes les places :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres,
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de, 27,5 mètres carrés, par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Un stationnement sécurisé des vélos sera réalisé aux abords des équipements collectifs, commerciaux, d'activités et autres lieux de travail.

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis.

Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

### **SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE N.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, ni d'abattage dans les plantations d'alignement, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

Le plan d'alignement de la RD 39 est annexé au PLU (servitudes d'utilité publique EL 7). Il est consultable à l'ART de Melun – Vert-Saint-Denis – 314 rue Anna Lindh – 77240 VERT SAINT DENIS.

#### **ARTICLE N.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 – Alimentation en eau potable**

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

##### **2 – Assainissement**

La réalisation d'un réseau de type séparatif est obligatoire entre la construction et la limite du domaine public. *Le branchement devra être créé, afin de déverser les eaux usées ou pluviales, soit gravitairement, soit par le biais d'un ouvrage de refoulement, dans le collecteur mis en place sous la voie publique. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire des réseaux doivent être satisfaites.*

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées *lorsque celle-ci est située en zone d'assainissement collectif.*

*En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.*

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Une autorisation de rejets pluviaux sera sollicitée auprès du gestionnaire du réseau unitaire en cas d'impossibilité d'infiltrer dans le terrain naturel *lorsque la capacité d'infiltration est inférieure à 10~8 mm/h, qu'il conviendra de justifier par une étude de sol parcellaire et représentative.*

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, artisanales ou de service, s'il est autorisé, devra être préalablement autorisé par la collectivité locale à laquelle appartient ledit réseau ou toute autre structure à laquelle la compétence en la matière est déléguée.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil), *ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains*. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées *prioritairement* sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs. La récupération d'eau de pluie pour des usages domestiques est recommandée.

En particulier, dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau unitaire ou pluvial, elles doivent être envoyées dans des puisards lorsque les conditions géologiques le permettent.

Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues, *des bassins de rétention* ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelques mois). *L'occurrence de pluie à prendre en compte sera pour une pluie vingtennale minimum.*

- 3 - Desserte téléphonique et électrique, fibre optique :

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

\*

\*            \*

## DEFINITIONS ET ANNEXES

### 1 – ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au « tableau des servitudes » (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.152-7 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

### 2 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Définition abrogée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

### 3 – EMBLEMES RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L151-41 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se

faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. – Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. – La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont argumenté le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

Art. L. 230-4. – Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. – L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. – Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

#### 4 – EMPRISE AU SOL

Art. R 420-1. – L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

#### 5 – ESPACES BOISES CLASSES

#### 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 ou des plantations d'alignements.

#### 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 au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

### 6 – LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

### 7 – VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

### 8 – LOGEMENTS COLLECTIFS

Article R\*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

### 9 – TYPES D'ANNEXES

- annexes : construction accolée ou non à une construction principale.
- garages : aire de stationnement couverte et fermée.
- vérandas : volume comportant une majorité de surfaces vitrées et attenant au bâtiment principal.

**ANNEXE I**  
**ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR**  
**LE P.L.U.**

---

**Article L153-11**

L'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L. 103-3.

La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

**Article L424-1**

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

## Les textes du règlement national d'urbanisme

### Article L111-1

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

Toutefois :

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

2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

### Article R111-1

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

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

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

### Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### Article R111-4

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

### Article R111-20

Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

### Article R111-21

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

### Article R111-22

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### **Article R111-23**

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

#### **Article R111-24**

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

#### **Article R111-25**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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 de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

#### **Article R111-26**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

#### **Article R111-27**

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.

## PARTICIPATIONS

### ARTICLE L332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

1° Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

2° Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;

3° La réalisation des équipements propres, mentionnées à l'article L. 332-15 ;

4° Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-36 et L. 331-38 ;

5° Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.

### ARTICLE L.332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

1° a) Abrogé  
b) Abrogé  
c) Abrogé  
d) Abrogé  
e) Abrogé

2° a) Abrogé ;  
b) Abrogé  
c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8.

### ARTICLE L.332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

Lorsque l'autorisation de construire a pour objet l'implantation des installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent dont la situation ou l'importance rend nécessaires des moyens de détection militaires supplémentaires, ces moyens constituent un équipement public exceptionnel au sens du premier alinéa. Le montant de la contribution est fixé par convention par l'autorité militaire.

### ARTICLE L.332-9

Abrogé.

### ARTICLE L. 332-11-1

Abrogé.

## ARTICLE L. 332-11-2

Abrogé.

### Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention **de projet urbain partenarial** prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

## ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

\*

\* \*

## LA TAXE D'AMENAGEMENT

### ARTICLE L331-1

En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement.

La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.

### ARTICLE L331-2

La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :

1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;

3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;

4° Par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.

La taxe mentionnée aux 1° à 4° est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.

Dans les cas mentionnés aux 3° et 4°, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.

Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.

Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

### ARTICLE L331-5

Les délibérations prises en application des articles L. 331-1 à L. 331-4 sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.

### ARTICLE L331-6

Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L. 331-7 à L. 331-9.

Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.

Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de

construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.

#### ARTICLE L331-7

Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :

1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;

2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;

3° Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;

4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 121-9-1 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;

5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;

6° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial prévue par l'article L. 332-11-3, dans les limites de durée prévues par cette convention, en application de l'article L. 332-11-4 ;

7° Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;

8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions ;

9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.

#### ARTICLE L331-8

Sont exonérés des parts départementale et régionale les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7.

#### ARTICLE L331-9

Par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;

2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;

4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

#### ARTICLE L331-10

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

#### ARTICLE L331-11

La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 660 €. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est fixée à 748 €.

Ces valeurs, fixées au 1<sup>er</sup> janvier 2011, sont révisées au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.

#### ARTICLE L331-12

Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 sexies et 296 ter ;

2° Les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement visé au 1° ;

3° Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

#### ARTICLE L331-13

La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :

1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;

2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;

3° Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;

4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;

5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;

6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10, 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

#### ARTICLE L331-14

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante.

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie, conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit.

#### ARTICLE L331-15

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1°, aux a, b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

#### ARTICLE R331-7 Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 – art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

#### Article R. 112-2. Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

\*

\*

\*

JORF n°0274 du 25 novembre 2016  
texte n° 51

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

NOR : LHAL1622621A

ELI : <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte>

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.

Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.

Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

#### Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».

La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

#### Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail,

restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

#### Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

#### Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

#### Article 6

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

L. Girometti

<b>Pour</b>	<b>information</b>	<b>NORMES MINIMALES</b>	<b>HLM</b>
<b>type</b>	<b>Nb pièces</b>	<b>surface mini. Neuf</b>	<b>surface mini. Rénovation</b>
T 1	1	30 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>
T 2	2	46m <sup>2</sup>	41m <sup>2</sup>
T 3	3	60m <sup>2</sup>	54m <sup>2</sup>
T 4	4	73m <sup>2</sup>	66m <sup>2</sup>
T 5	5	88m <sup>2</sup>	79m <sup>2</sup>
T 6	6	99m <sup>2</sup>	89m <sup>2</sup>
T 7	7	114m <sup>2</sup>	103m <sup>2</sup>

**Nombre de logements sociaux a réaliser par taille d'opération**

<b>Nb Logts construits</b>	<b>Nb x 0,25</b>	<b>Nb LLS</b>
2	0,50	
3	0,75	
4	1,00	<b>1</b>
5	1,25	
6	1,50	<b>2</b>
7	1,75	
8	2,00	
9	2,25	
10	2,50	<b>3</b>
11	2,75	
12	3,00	
13	3,25	
14	3,50	<b>4</b>
15	3,75	
16	4,00	
17	4,25	
18	4,50	<b>5</b>
19	4,75	
20	5,00	
21	5,25	
22	5,50	<b>6</b>
23	5,75	
24	6,00	
25	6,25	
26	6,50	<b>7</b>
27	6,75	
28	7,00	
29	7,25	
30	7,50	<b>8</b>
31	7,75	
32	8,00	
33	8,25	
34	8,50	<b>9</b>
35	8,75	
36	9,00	
37	9,25	
38	9,50	<b>10</b>
39	9,75	
40	10,00	
41	10,25	
42	10,50	<b>11</b>
43	10,75	
44	11,00	
45	11,25	
46	11,50	<b>12</b>
47	11,75	
48	12,00	
49	12,25	
50	12,50	<b>13</b>
51	12,75	
52	13,00	
53	13,25	
54	13,50	<b>14</b>

## **ANNEXE II : ARGILES**

- Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement (source : <http://www.argiles.fr/contexte.asp#construire>)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

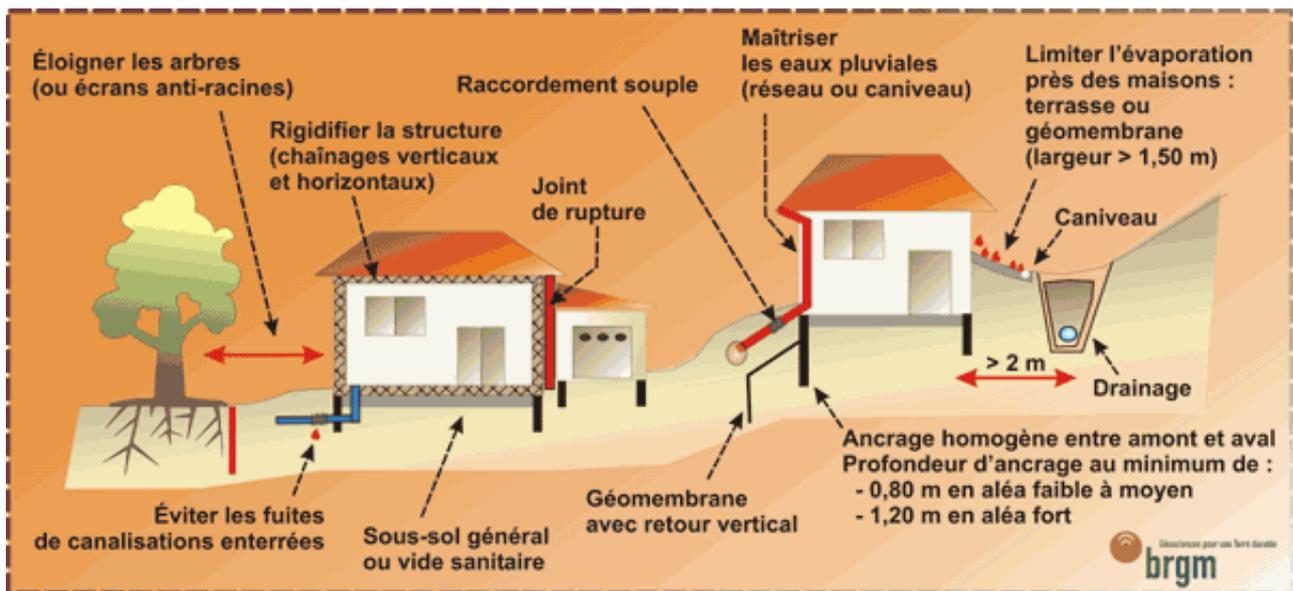
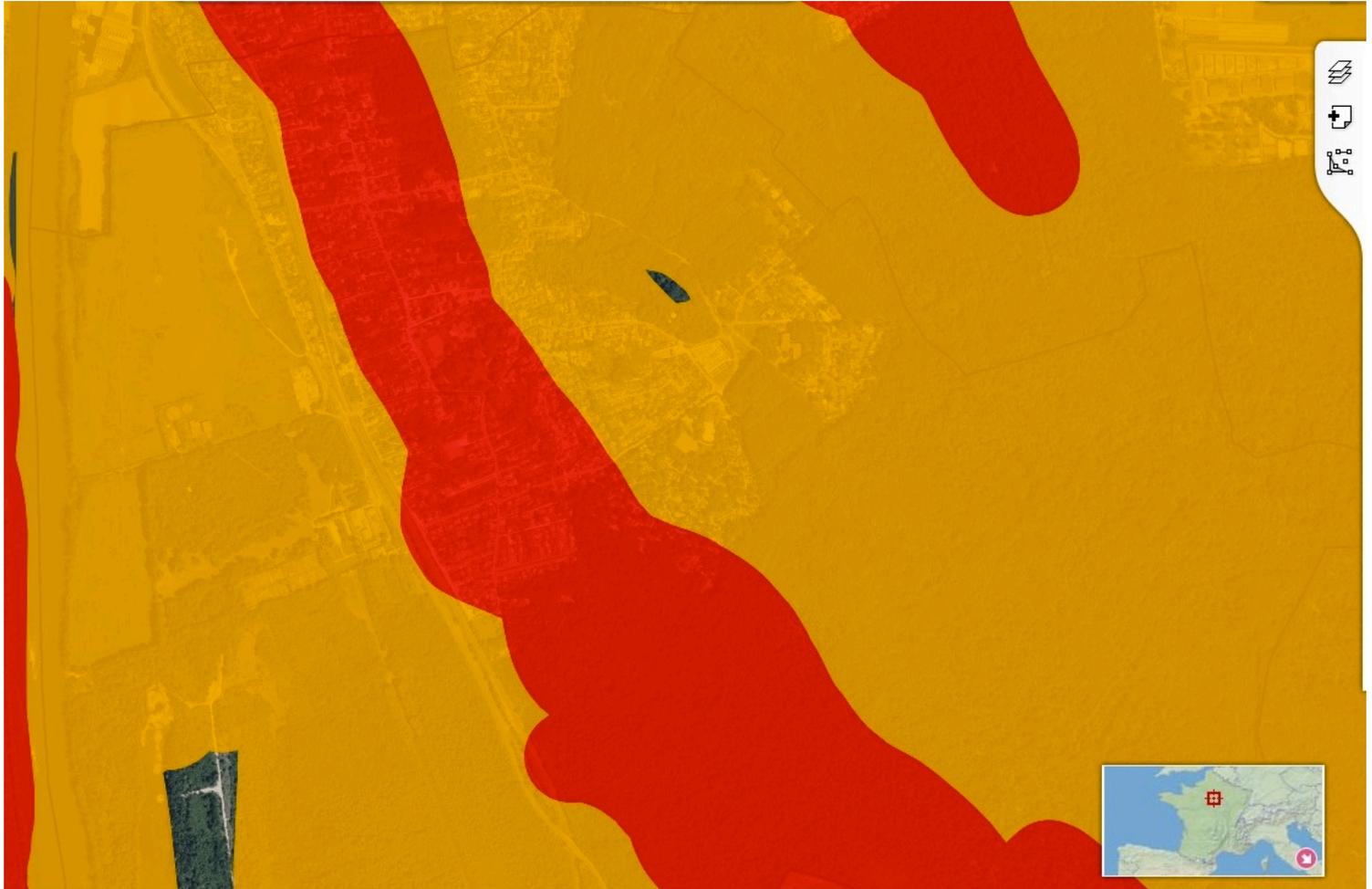
Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

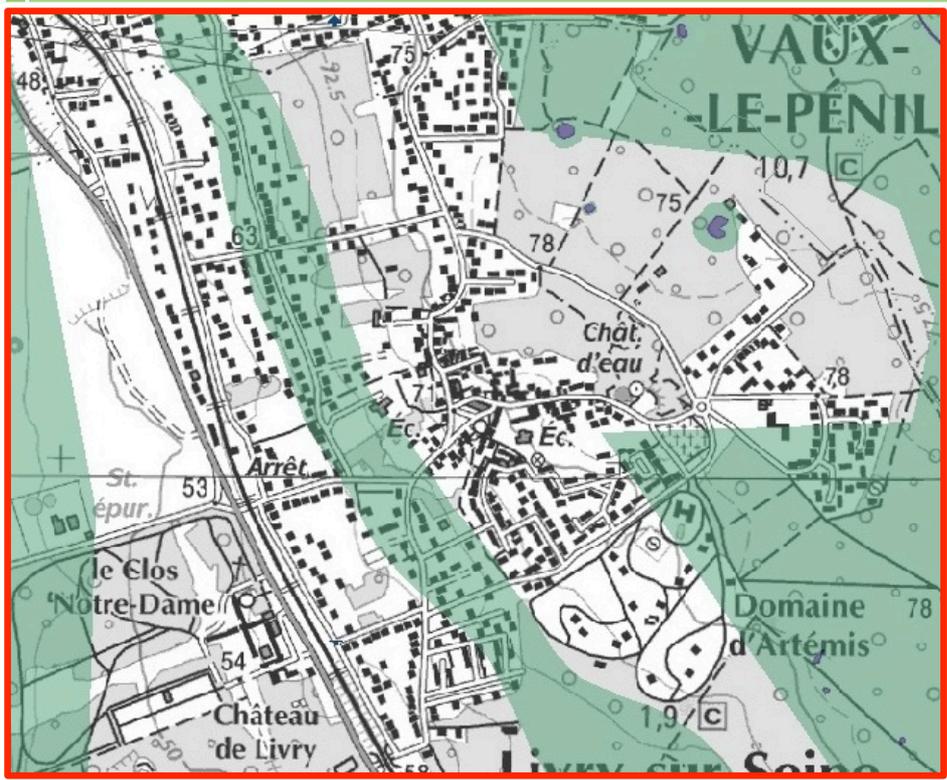
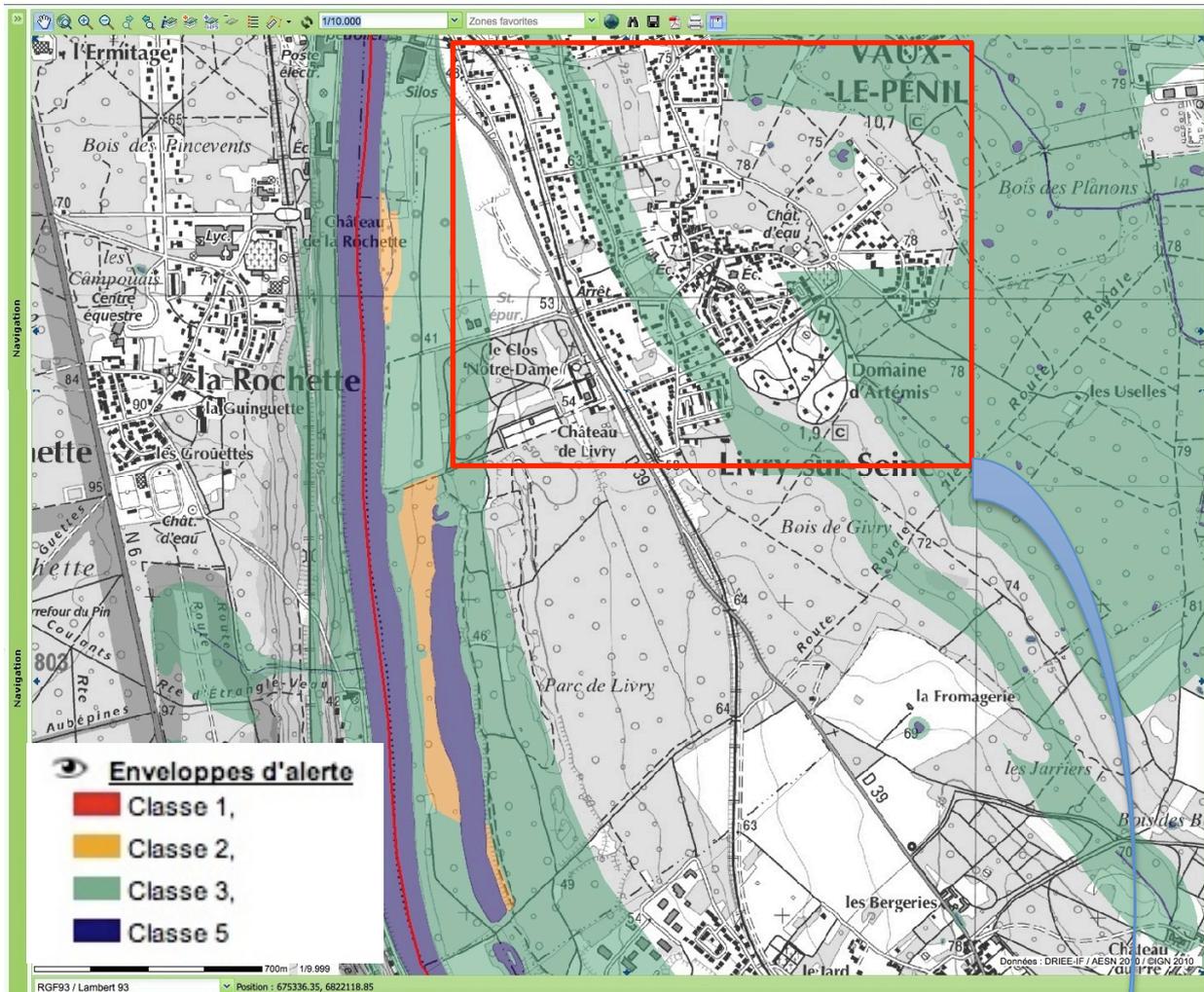
### ANNEXE III CARTE DES ALEAS DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Source : Géorisques (<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles#/>)



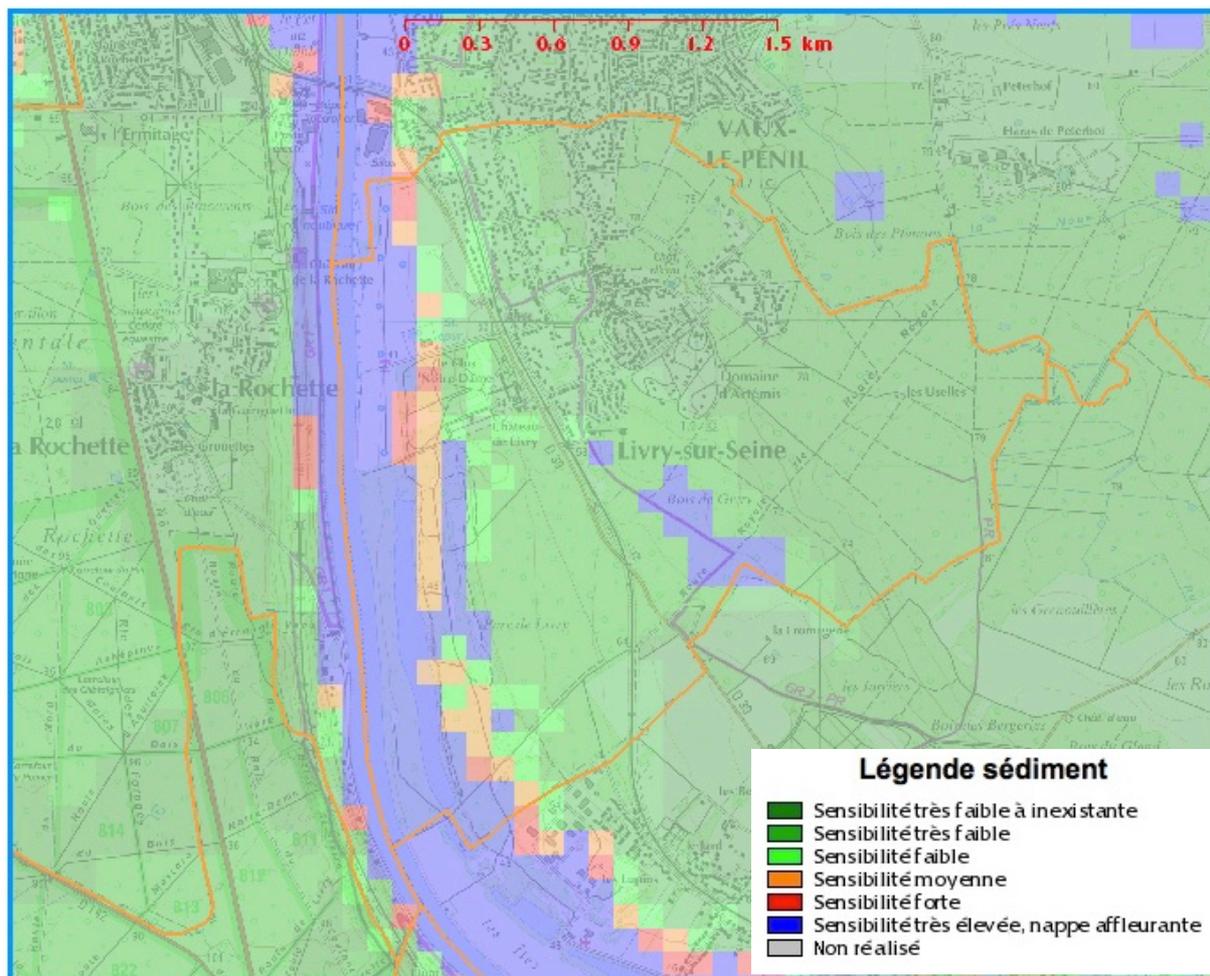
### ANNEXE IV

### CARTE DES ZONES HUMIDES POTENTIELLES AU NIVEAU COMMUNAL. Source : DRIEE



### ANNEXE V

CARTE DES ZONES A RISQUE DE REMONTEES DE NAPPES. Source : BRGM



\*

\*

\*

# la façade

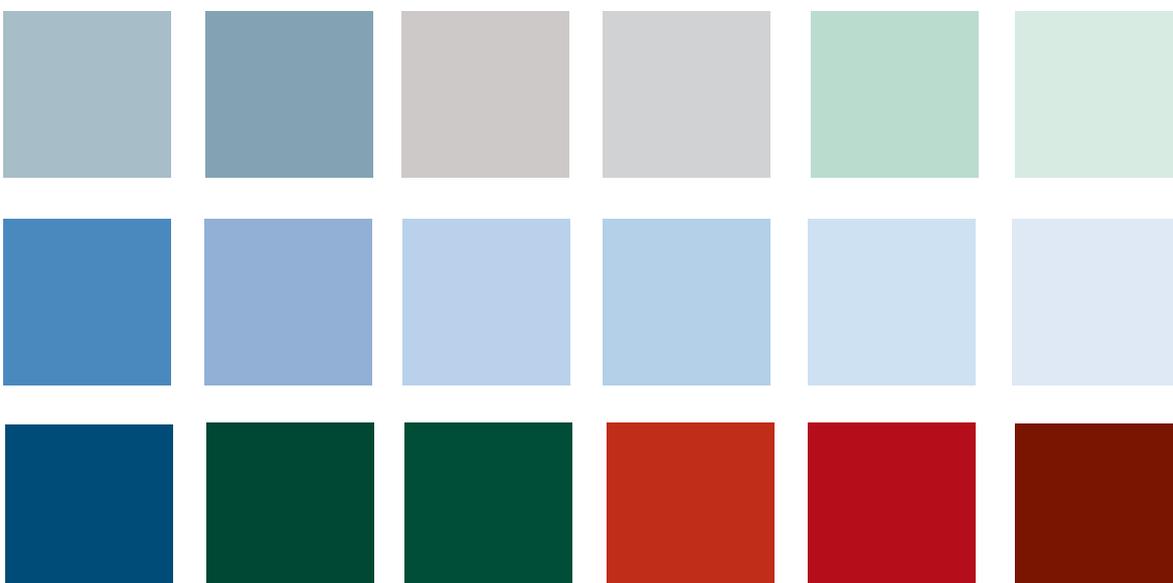
## palette de nuances

*Les quelques références proposées ici permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.*

### *Les enduits*



### *Les menuiseries*



# la façade

## palette de nuances

*Les quelques références permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.*

### *Les enduits*



### *Les menuiseries*



## Annexe 11 : Liste des espèces invasives

Extrait : Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif – ANVL. 159 pages

### Liste d'espèces à proscrire à joindre aux marchés publics visant à des plantations ou semis

#### Liste 1 : espèces végétales invasives avérées

(Les espèces dans les cases grisées sont d'ores et déjà présentes en Île-de-France.)

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.

Espèces	Famille	Origine
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

\_ Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement

Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia retinodes</i> Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
<i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel	Asteraceae	S. Am.
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Fabaceae	N. Am
<i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Atriplex sagittata</i> Borkh.	Chenopodiaceae	
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>Conyza floribunda</i> H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Asteraceae	Ital.
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
<i>Cyperus difformis</i> L.	Cyperaceae	Paleotemp.
<i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguélen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i> )	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.

Espèces	Famille	Origine
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thyrsoiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa origanifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poir.) Kerguélen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poirét	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.

\_ Liste 3 : espèces à surveiller

Espèces	Famille	Origine
<i>Abutilon theophrastii</i> Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
<i>Agave americana</i> L.	Agavaceae	C. Am.
<i>Altemanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.
<i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthaceae	S. Am.
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A. Gray	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Bidens subalternans</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.	Basellaceae	S. Am. subtrop.
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
<i>Centaurea diffusa</i> Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
<i>Cordyline australis</i> (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardi</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<i>Datura innoxia</i> Miller (= <i>D. metel</i> L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	thermocosc.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hornem.) Link	Poaceae	Am.
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Eschscholzia californica</i> Cham.	Papaveraceae	N. Am.
<i>Euphorbia maculata</i> L.	Euphorbiaceae	N. Am.
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Asteraceae	S. Am.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
<i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
<i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
<i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.

Espèces	Famille	Origine
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Ipheion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley)	Liliaceae	S. Am.
<i>Ipomoea indica</i> (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr
<i>Ipomoea purpurea</i> Roth	Convolvulaceae	Am. trop.
<i>Isatis tinctoria</i> L.	Brassicaceae	Asie
<i>Lemna aequinoctialis</i> Welw.	Lemnaceae	
<i>Lemna perpusilla</i> Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
<i>Lepidium virginicum</i> L.	Brassicaceae	Am.
<i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	
<i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platycladus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poir. subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.

Espèces	Famille	Origine
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.

D'après Aboucaya A. (1999).

— Il convient également de proscrire les espèces suivantes :

- + *Duchesnea indica* (Andrews) Focke Rosaceae ;
- + *Mahonia aquilifolium* Nutt ;
- + *Miscanthus sinensis* Anderss ;
- + *Pinus sylvestris* L. Pinaceae ;
- + *Prunus padus* L. Rosaceae ;
- + *Prunus serotina* Ehrh. Rosaceae N.Am. ;
- + *Quercus rubra* L. Fagaceae N.Am.

Ces espèces se révèlent déjà invasives localement.

# LES DIFFERENTS TYPES DE LUCARNES



lucarne rampante  
ou en "chien couché"



lucarne retroussée, ou  
demoiselle ; c'est aussi le  
vrai "chien assis"



lucarne jacobine,  
en bâtière ou à  
chevalet



lucarne à croupe,  
dite "capucine" ou  
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,  
dite *normande*



lucarne-pignon,  
ici à fronton  
triangulaire



lucarne pendante, dite  
meunière, ou gerbière,  
ou lucarne à foin



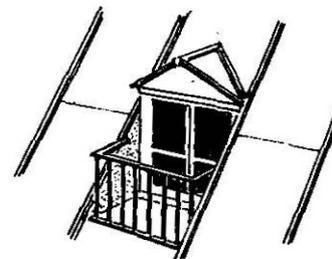
lucarne en guitare  
(V. à ce mot)



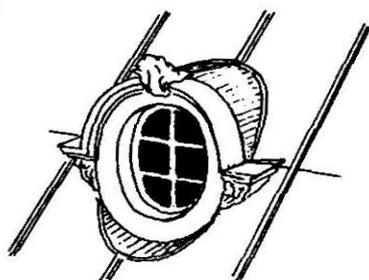
lucarne à jouées galbées  
(couverture ardoise ou chaume)



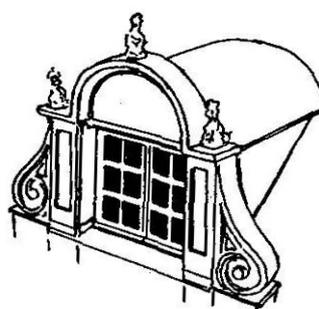
lucarne en trapèze  
(couv. bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante, ou  
à jouées rentrantes



lucarne dite *oeil-de-boeuf*,  
habillage en zinc façonné



lucarne-fronton,  
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

---

---

---

PREFECTURE DE LA SEINE-ET-MARNE

DIRECTION DES ACTIONS INTERMINISTERIELLES

1ER BUREAU  
URBANISME, AMENAGEMENT ET CADRE DE VIE

**ARRETE 99 DAI 1 CV 048 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit**

**LE PREFET DE SEINE-ET-MARNE**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur**  
**Officier de l'Ordre National du Mérite**

**VU** le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R. 111-4-1 ;

**VU** la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment ses articles 13 et 14 ;

**VU** le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L. 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

**VU** le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

**VU** l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;

**VU** l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

**VU** les avis émis par les conseils municipaux des communes figurant sur la liste annexée au présent arrêté ;

**SUR** proposition du Directeur Départemental de l'Equipement de Seine-et-Marne.

**A R R E T E**

**Article 1** : Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département de Seine-et-Marne, dans les communes citées en annexe 1, aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'annexe 2 du présent arrêté et représentées sur les plans joints en annexe 3.

**Article 8 :** Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1, M. le Directeur Départemental de l'Équipement, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**Article 9 :** Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1,
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement,

**POUR AMPLIATION**  
pour le Préfet et par délégation,  
l'Attaché, Chef de Bureau, p.i.,



Nicole LECLERCQ.

Melun, le

12 MARS 1999

*le Préfet,*

signé : Cyrille SCHOTT.

**Article 2 :** Les tableaux de l'annexe 2 donnent en regard du nom des communes concernées et pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

**Article 3 :** Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'annexe 1 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

**Article 4 :** Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

**Article 5 :** Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes citées à l'annexe 1 pendant un mois au minimum.

**Article 6 :** Le présent arrêté doit être annexé par les maires des communes citées à l'annexe 1 au plan d'occupation des sols.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'annexe 2 doivent être reportés par les maires des communes citées à l'annexe 1 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

**Article 7 :** Le présent arrêté est tenu à la disposition du public dans les mairies, les subdivisions territorialement compétentes de la Direction Départementale de l'Équipement et à la Préfecture de Seine-et-Marne, Direction des actions interministérielles - bureau urbanisme, aménagement et cadre de vie.

## ANNEXE N° 1 : LISTE DES COMMUNES

ACHERES LA FORET  
ANNET SUR MARNE  
AVON  
BOISSISE LA BERTRAND  
BOISSY AUX CAILLES  
BOUTIGNY  
CESSON  
CHAILLY EN BIÈRE  
CHALIFERT  
CHAMPAGNE SUR SEINE  
CHARTRETTES  
CHEVRY COSSIGNY  
COULOMMIERS  
CREGY LES MEAUX  
DAMP MART  
ECHOUBOULAINS  
EMERAINVILLE  
FAVIERES  
FRETOY LE MOUTIER  
HERICY SUR SEINE  
LA HOUSSAYE EN BRIE  
LARCHANT  
LE MEE SUR SEINE  
LE PIN  
LE PLESSIS FEU AUSSOUX  
LESIGNY  
LIVRY SUR SEINE  
LOGNES

MACHAULT  
MELUN  
MOISSY CRAMAYEL  
MONTARLOT  
MORET SUR LOING  
NOISY SUR ECOLE  
PERTHES EN GATINAIS  
POLIGNY  
PONTAULT COMBAULT  
PONTCARRE  
ROISSY EN BRIE  
ROZAY EN BRIE  
SAACY SUR MARNE  
SAINT GERMAIN LAXIS  
SAINT GERMAIN SUR ECOLE  
SAMOREAU  
SAVIGNY LE TEMPLE  
SOGNOLES EN MONTOIS  
SOIGNOLLES EN BRIE  
SOLERS  
THIEUX  
VAIRES SUR MARNE  
VILLE SAINT JACQUES  
VILLEMER  
VILLENUEVE SAINT DENIS  
VILLIERS SOUS GREZ  
VOINSLES

Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral n° 99 DA 11 CV 048  
en date du 12 MAR. 1999

Le Préfet,

Signé : Cyrille SCHOTT

POUR AMPLIATION  
Pour le Préfet et par délégation  
L'Attaché, Chef de Bureau



## ANNEXE N° 2 SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

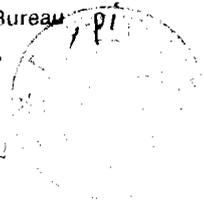
Commune de LIVRY/SEINE	Délimitation du tronçon							
	Nom de l'infrastructure	PR Début	Abscisse Début	PR Fin	Abscisse Fin	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (m)	Type de tissu (rue en "U" si renseigné sinon tissu ouvert)
Départementale 39		29	+ 80	31	+ 500	4	30	
SNCF Paris à Marseille						1	300	
SNCF Corbeil Essonnes à Montereau						1	300	

Vu pour être annexé à l'arrêté  
 préfectoral n° 99 DAI 1CV048  
 en date du 12 MAR. 1999

Le Préfet,

Signé : Cyrille SCHOTT

POUR AMPLIATION  
 Pour le Préfet et par délégation  
 L'Attaché, Chef de Bureau

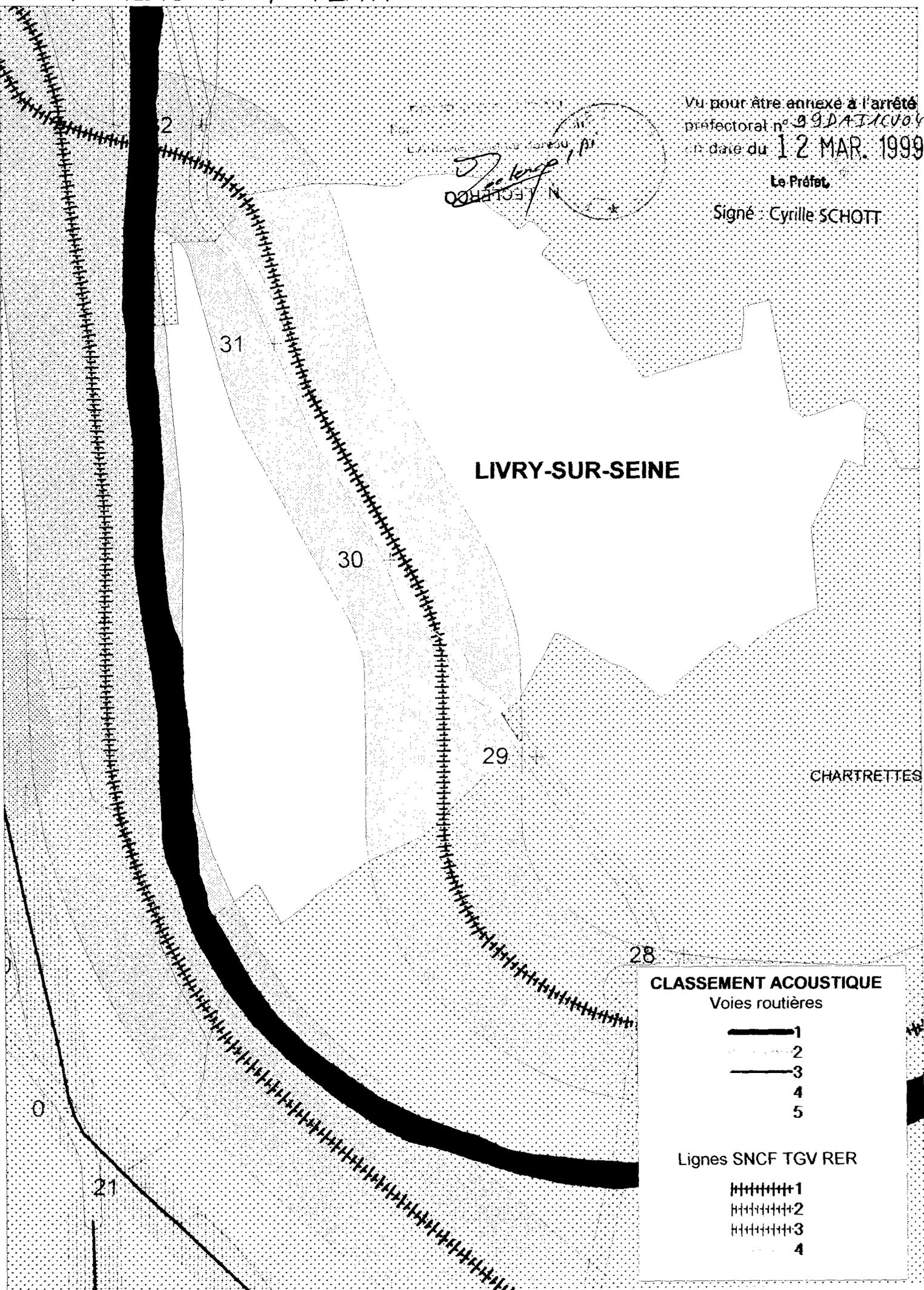
*[Signature]*  


# ANNEXE 3 ; PLAN

Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral n° 99DAIACV048  
en date du 12 MAR. 1999

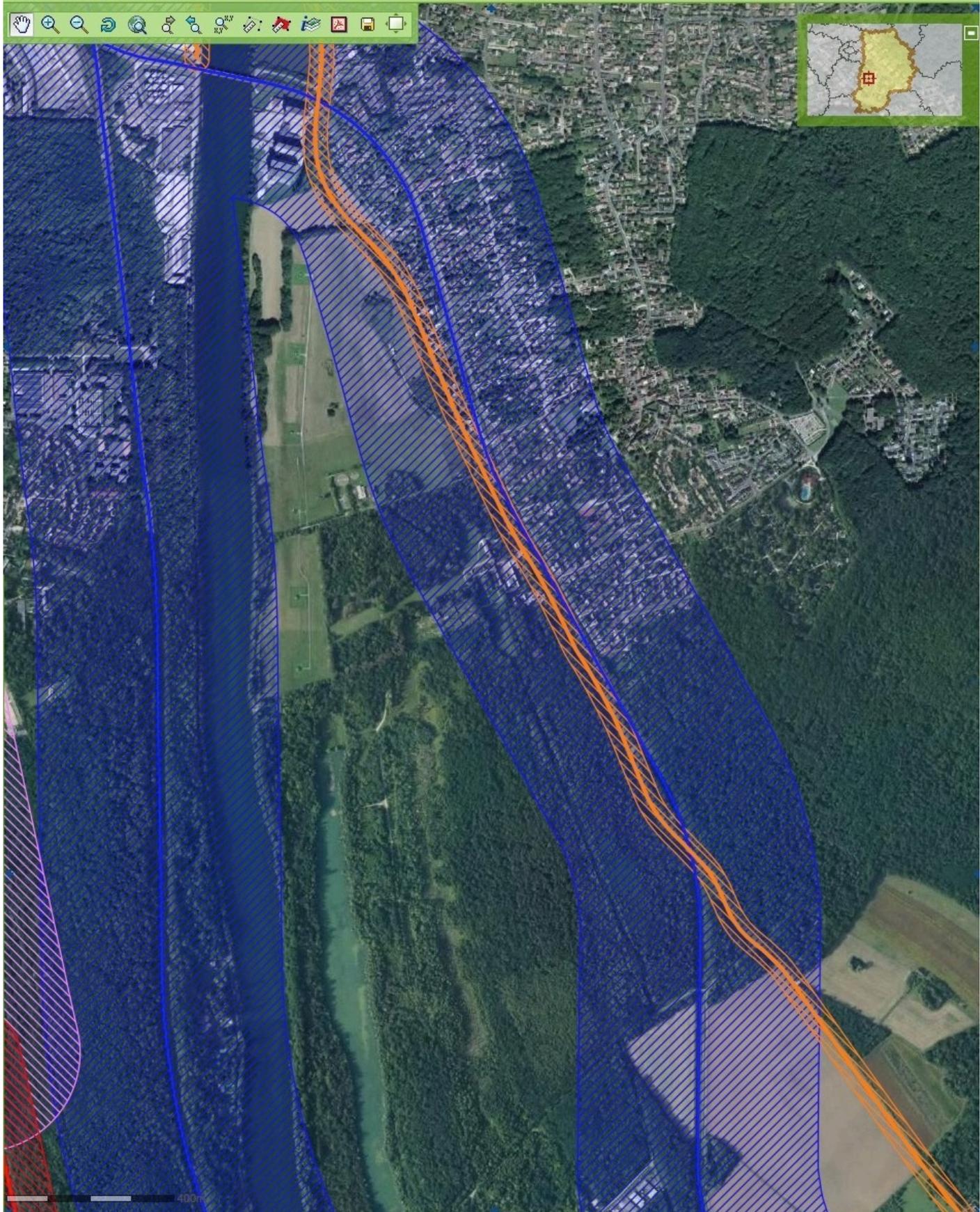
*C. Schott*  
LE PRÉFET

Le Préfet,  
Signé : Cyrille SCHOTT



CLASSEMENT ACOUSTIQUE	
Voies routières	
	1
	2
	3
	4
	5
Lignes SNCF TGV RER	
	1
	2
	3
	4

Carte



Échelle : 1/9.763      Largeur : 2.45km      624.292,00724,  
Hauteur : 1.73km      2.389.386,76455

Choisissez une échelle