Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Département de l'ESSONNE

Commune de VARENNES-JARCY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°5 : REGLEMENT

Elaboration du PLU
Document arrêté le : 17/10/2016
Document approuvé le : 18/04/2017

Document modifié suite à la décision du tribunal administratif du 28/01/2019 approuvé par le conseil municipal le : 28/03/2019

IngESPACES Ensemble, participons à l'aménagement du territoire
Environnement - Infrastructures - Urbanisme

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

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

SOMMAIRE

I. DISPOSITIONS GENERALES 3
Chapitre 1 : DISPOSITIONS GENERALES 4
Chapitre 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES 9
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 28
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 29
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 40
Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 52
Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL 59
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 67
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 68
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER 78
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 79
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 87
ANNEXES 95

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

TITRE 1

I. DISPOSITIONS GENERALES

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 04/04/2019

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

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

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

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Varennes-Jarcy, aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes, ainsi qu'aux clôtures.

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

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

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

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

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

Article R. 111-15 C. urb : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

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

2) Servitudes d'utilité publique

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

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

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

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

3) Autorisations d'urbanisme

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

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

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

4) Lotissements

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

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

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

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

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

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

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

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

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

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

6) Secteurs archéologiques

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

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

7) Autres règles

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

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-DE146019-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 04/04/2019

Article L111-20 C. urb : Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

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

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

Article L151-33 C. urb : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L111-11 C. urb : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.
Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.
Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zone à protéger (dite zone N pour naturelle et zone A pour agricole).

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones : UA, UB, UC et UL

La zone UA correspond à la partie agglomérée ancienne du bourg de Varennes-Jarcy. La plupart des fonctions urbaines y sont représentées.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 04/04/2019

La zone UB correspond à l'extension progressive de l'habitat individuel sur la commune de Varennes-Jarcy. Elle présente une vocation principale d'habitat.

La zone UC est située à la frange Nord-Est du plateau et accueille la zone d'activités.

La zone UL est destinée à recevoir des équipements, privés ou publics, d'intérêt collectif.

2) La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III est la zone : 1AU.

La zone 1AU englobe des secteurs dont l'urbanisation future présente un intérêt compte tenu de leur potentiel de création de logement qu'il convient de protéger contre une urbanisation anarchique.

3) Les zones à protéger auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont la zone agricole A et la zone naturelle N.

La zone agricole (A) regroupe les terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone naturelle et forestière (N) regroupe les terrains de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ARTICLE 4 – CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Outre la délimitation des zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent notamment :

- des Espaces Boisés Classés existants ou à créer (régis par les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- des éléments paysagers et patrimoniaux identifiés conformément aux articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, soumis aux règles énoncées dans le chapitre « Dispositions communes à toutes les zones » Article I « Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel » ;
- les espaces concernés par le Plan de Prévention de la Vallée de l'Yerres.
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- des liaisons douces à protéger identifiées conformément à l'article L. 151-37 du Code de l'Urbanisme.
- des cônes de vue à protéger identifiés conformément aux articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- des secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre des articles L. 151-6 et R. 123-3-1du Code de l'urbanisme ;
- des emplacements réservés au titre de la mixité sociale conformément à l'article L. 151-41-4°.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140919-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 : DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL

Protection du cadre bâti

Les éléments bâtis ou ensembles bâtis repérés sur le plan de zonage au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme), sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches descriptives figurant au sein de la pièce des documents graphiques du règlement (6c).

- en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou mur repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Protection du cadre naturel

Les éléments constitutifs du cadre naturel repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage se répartissent de la manière suivante :

- les espaces boisés classés ;
- les cœurs d'îlots ;
- les lisières boisées ;
- les plantations d'alignement, arbres remarquables et haies à conserver.

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces paysagers figurent dans le tableau suivant :

Catégories	**Prescriptions**
Espaces Boisés Classés (EBC) – Article L. 113-1 du C. Urb	Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.
Plantations d'alignement, arbres remarquables, verger et haies à conserver- Articles L. 151-19 et L. 151-23 du C. Urb	Les linéaires de plantations d'alignement, les arbres remarquables et les haies repérés sur les documents graphiques doivent être conservés. Les prescriptions sont celles prévues à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme (EBC). Tout arbre présentant un diamètre supérieur ou égal à 30 cm mesuré à 1 mètre du sol naturel est protégé.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140919-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Catégories	Prescriptions
Cœurs d'îlots et lisières des zones boisées – Articles L. 151-19 et L. 151-23 du C. Urb.	Les cœurs d'îlots et lisières de zones boisées repérés sur les documents graphiques doivent être préservés de toute nouvelle construction. Les installations sportives (tennis et piscines) et les annexes aux constructions d'une emprise au sol de moins de 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3 m sont cependant autorisées. Concernant les boisements qui y sont présents, ceux-ci sont protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. En outre, au sein de ces cœurs d'îlot et lisières de zone boisée, les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 75 m² de terrain libre de toute construction.
Cônes de vue – Articles L. 151-19 et L. 151-23 du C. l'Urb.	Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives remarquables matérialisées sur les documents graphiques par des cônes de vue.
Mares et plans d'eau à conserver- Articles L. 151-19 et L. 151-23 C. urb	Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des mares et plans d'eau matérialisés sur les documents graphiques.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA PROTECTION DES CHEMINS

Les cheminements piétonniers existants identifiés comme devant être protégés sur les documents graphiques en application de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.

ARTICLE 3 – RISQUES

Risque d'inondation

La commune est concernée par le Plan de Prévention des risques inondations de la vallée de l'Yerres qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU. A ce titre, le règlement et le plan de zonage du PPRI sont annexés au PLU, et les secteurs soumis au PPRI sont repris à titre d'information sur le plan de zonage du PLU.

En outre, la commune est concernée par un risque lié à la présence de nappes à faible profondeur. A ce titre, pour toute construction, il est recommandé de réaliser une étude de sol afin de prévoir les aménagements nécessaires. Dans le cas où la création d'un sous-sol est envisagée, cette étude de sol sera obligatoirement réalisée.

De plus, s'il existe des canalisations d'eaux dites « pierrées » en souterrain sur le terrain d'assiette des constructions envisagées, celles-ci devront être maintenues ou remplacées de manière à garantir la continuité de l'écoulement de l'eau. Dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra justifier des moyens mis en œuvre pour le maintien de l'écoulement de l'eau.

Risque de Retrait-gonflement des sols

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

Risque lié aux canalisations de gaz

La commune est concernée par la présence de canalisations de gaz en sous-sol. Il convient en la matière de se reporter aux informations présentées en annexe du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140919-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

ARTICLE 4 - LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Nonobstant l'application des règles du PPRI, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli après un sinistre est autorisée dans un délai de 10 ans après la survenance du sinistre s'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE 5 - LES LOTISSEMENTS ET LES PERMIS VALANT DIVISION FONCIERE

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

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ISOLATION PAR L'EXTERIEUR

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés aux articles 6 et 7 du présent règlement.
Ces dispositifs sont cependant interdits sur les éléments bâtis ou ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 – ESSENCES VEGETALES

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiances particulières justifiées pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences exogènes sont admises.

Lors de l'utilisation de plantes à racines traçantes, des solutions techniques et d'entretien devront être utilisées afin de limiter leur exubérance telle que l'utilisation d'une barrière antirhizomes.

En annexe du règlement se trouve une liste de végétaux conseillés et déconseillés car banalisants ou invasifs.

ARTICLE 8 – PERMIS DE DEMOLIR, EDIFICATION DES CLOTURES ET TRAVAUX DE RAVALEMENT

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions énoncées par l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12-d du Code de l'Urbanisme.

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 421-17-1, e) du Code de l'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 04/04/2019

ARTICLE 9 - DESTINATION DES LOCAUX

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

Seules sont prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux sont notamment pris en compte.
Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat…).

Habitation :
Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien, les chambres de service, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées non médicalisées. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.

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

Bureaux :
Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, etc… , en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme. Exemple : professions libérales, avocat, médecin,…

Commerce :
Cette destination comprend les locaux affectés à l'achat et à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.
Exemples : restaurant, agence immobilière, compagnies d'assurances pour la partie bureau de vente.
Par contre les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie bureaux.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Artisanat :

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

Ensemble des entreprises immatriculées au répertoire des métiers en l'application du décret 98-247(version consolidée au 2 juillet 2010) relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers, et qui emploient des personnes exerçant une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant d'activités figurant sur la liste établie en annexe du même décret. (cf. ci-après). Les entreprises artisanales doivent avoir un nombre de salariés inférieur ou égal à 10 à la création.
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale de plancher.
Sont rattachés à cette destination les ateliers d'artistes sauf si il y a utilisation d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriels (exemple : pont roulant, machines-outils de découpe et d'usinage du métal)
Les nuisances pour le voisinage, bruit, mouvements de véhicules, permettent également de distinguer l'activité industrielle de l'activité artisanale.

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

Entrepôt :
Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

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

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- Les crèches et haltes garderies ;
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- Les établissements judiciaires ;
- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences pour personnes âgées médicalisées…
- Les établissements d'action sociale ;
- Les résidences sociales ;
- Maison de retraite, même si elle est gérée par une personne privée
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- Les établissements sportifs ;
- Les lieux de culte ;
- Les parcs d'exposition ;
- Les attractions d'un parc de loisirs
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- Les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Les résidences tourisme sont exclues de cette catégorie.

Exploitation agricole ou forestière :
L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.
Toute activité non citée dans la liste de définition sera intégrée dans la catégorie dont elle se rapprochera le plus.

ARTICLE 10 - LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ACCES
L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 04/04/2019

qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.

ACROTÈRE
Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

AFFOUILLEMENT DE SOL
Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT
L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

ATTIQUE
Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche. Ce niveau ne devra pas excéder 70 % de la surface de plancher du niveau inférieur. Le retrait de ce niveau devra être au minimum de 3 m par rapport aux façades des étages inférieurs.

CONSTRUCTIONS ANNEXES A L'HABITATION
Les constructions annexes à l'habitation sont situées sur une même unité foncière que le bâtiment principal, mais sont affectées à un autre usage que l'habitation. Elles peuvent être attenantes ou non au bâtiment principal, mais sont sans communication intérieure avec celui-ci. Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle…
Toute affectation d'habitation est exclue.

CAMPING CARAVANING
Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CARRIÈRE
Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

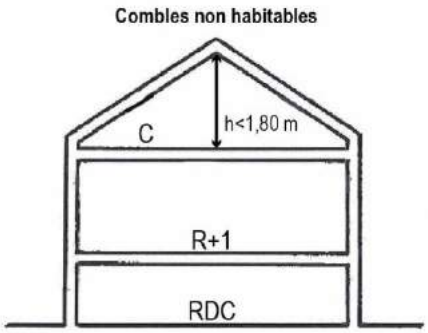
CLÔTURE
Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

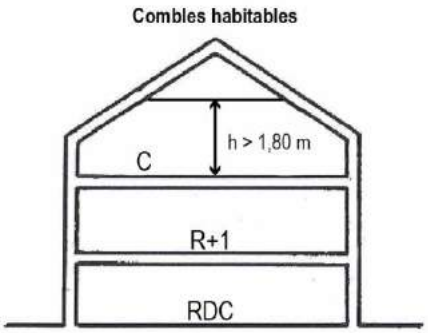
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

COMBLES
Les combles sont les parties du bâtiment situées sous le toit. Ils ne sont pas considérés comme habitables lorsque la hauteur intérieure du plafond au faitage est inférieure à 1,80m.
NB : Les surfaces d'une hauteur sous plafond inférieure à 1,80 m ne font pas partie de la surface habitable.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140919-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019





CONSTRUCTION
Tout bâtiment et assemblage solide de matériaux, même ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 C. urb), indépendamment de la destination ;
Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.
Les clôtures n'entrent pas dans cette catégorie pour l'application du règlement.

CONSTRUCTION PRINCIPALE
Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments ayant la même fonction.

CONTIGU
Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

EXTENSION
L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN
Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

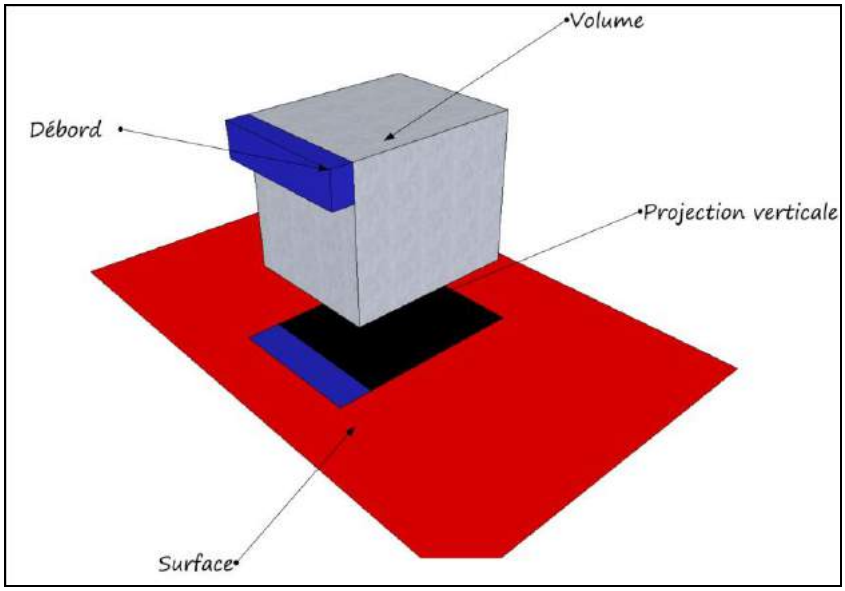
ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE
Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou l'élagage des plantations.
Les branches ne doivent pas dépasser sur les propriétés voisines.

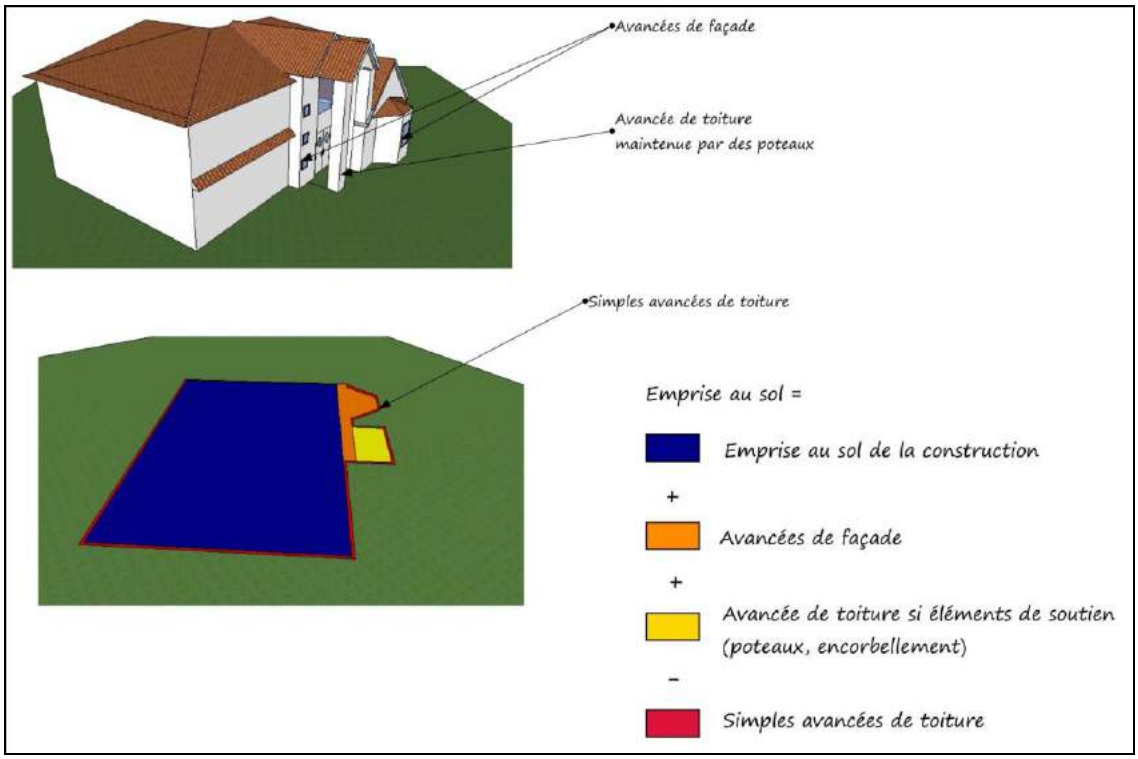
EMPLACEMENT RESERVE
Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école,….) ou des opérations de voirie (création, élargissement, …). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

EMPRISE AU SOL
C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.



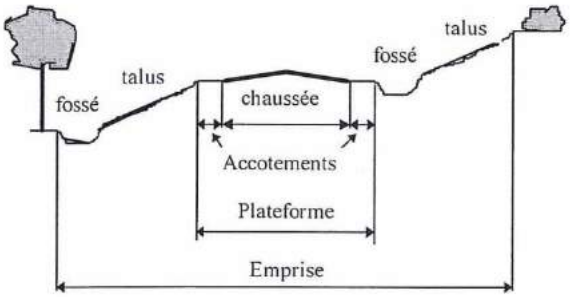
Sont exclus de l'emprise au sol:
- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches
- Les simples débords de toitures, sans encorbellement ni poteaux de soutien

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140919-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

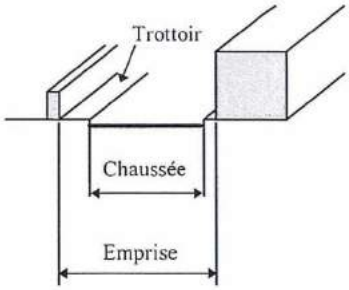


EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).



MILIEU RURAL



MILIEU URBAIN

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, etc.

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, etc.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

ESPACE LIBRE
Le terrain libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions principales, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement (y compris les aires en evergreen), des accès et des équipements à vocation de services publics.

EXHAUSSEMENT DE SOL
Elévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

FAÇADES
Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

FAITAGE
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

HABITAT COLLECTIF
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.

HABITAT INDIVIDUEL
Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

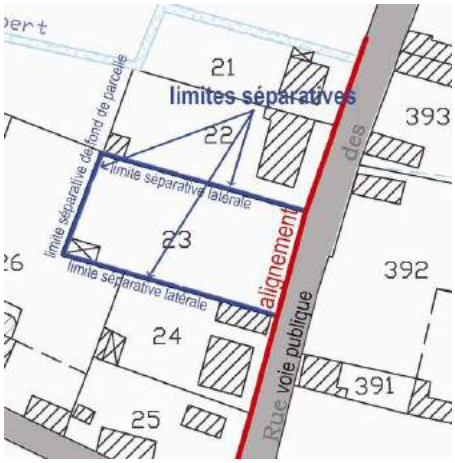
INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)
Toute exploitation artisanale, industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

LAMBREQUIN
Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SEPARATIVES
Il s'agit des limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.



Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140919-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Exemples : les limites latérales figurent en gras.

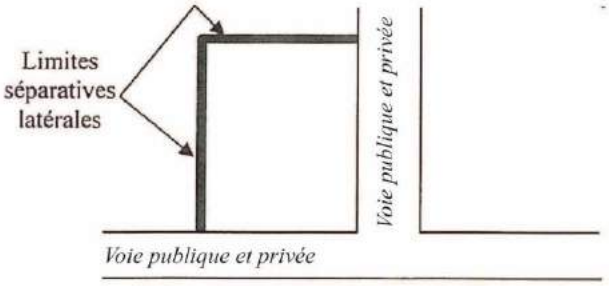


Fig 1

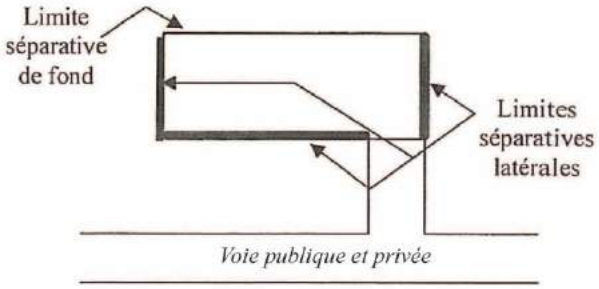


Fig 2

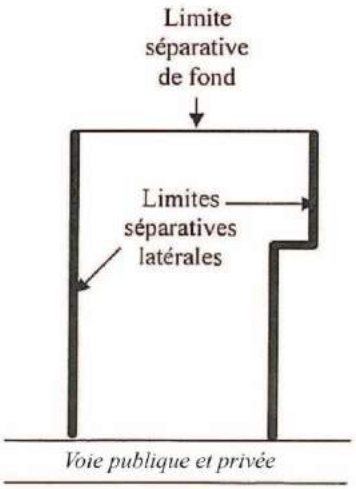


Fig 3

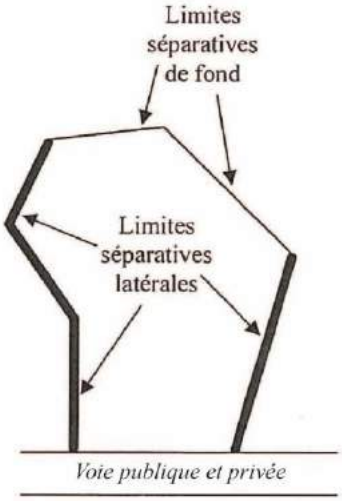


Fig 4

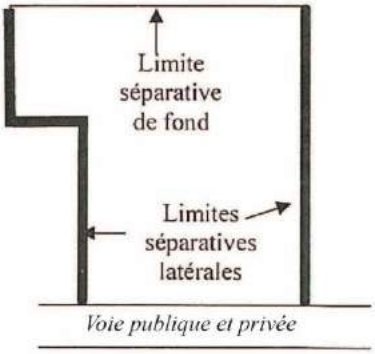


Fig 5

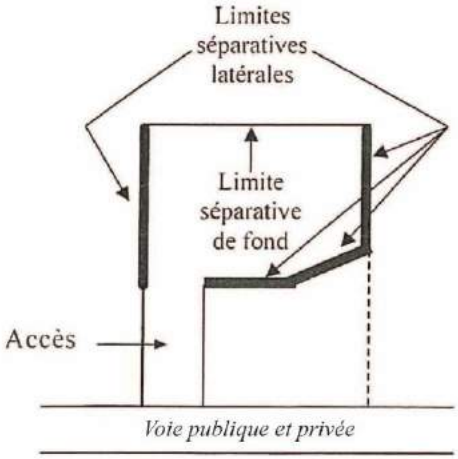


Fig 6

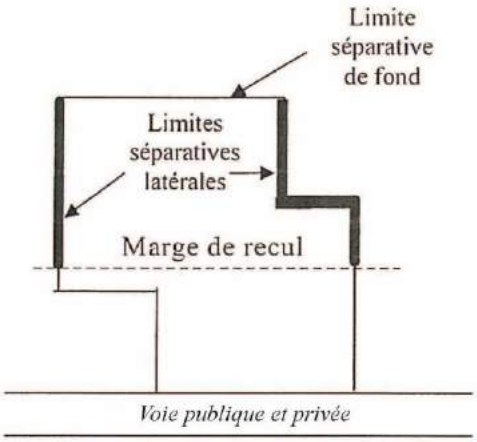


Fig 7

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140919-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

LOTISSEMENT
Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR
Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,….) de le lui acheter dans un délai d'un an.

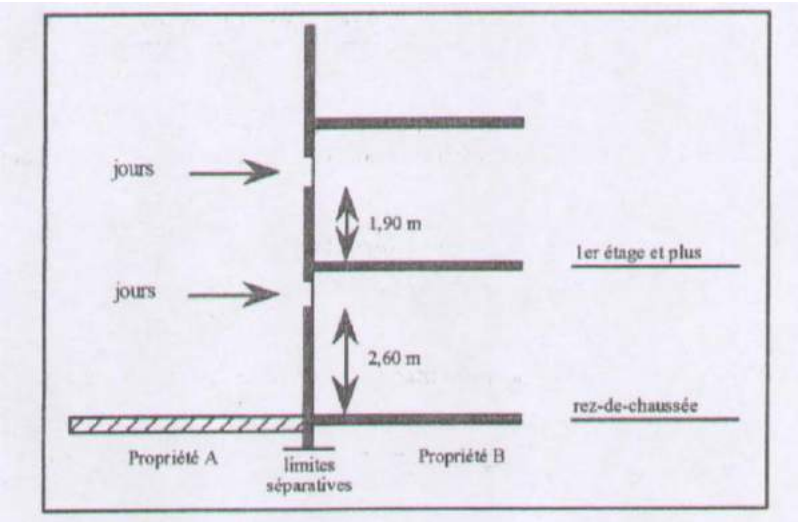
NIVEAU
Étage, y compris le rez-de-chaussée ; exemple : 4 niveaux = R + 3 étages.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE
Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES
Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ORIEL
Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur une façade.

OUVERTURES DANS LES MURS (notion de jour)
Ces notions sont définies par le Code Civil :



<u>Article 676 :</u>
« Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.
Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant. »

<u>Article 677</u>
« 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. »

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

La notion d'ouverture telle que prise en compte dans le règlement comprend les éléments suivants :

- les fenêtres
- les portes-fenêtres
- les balcons
- les loggias
- les lucarnes
- les châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme ouverture pour l'application du règlement, les éléments suivants :

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit).
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide)
- Les pavés de verre
- Les ouvertures sur cage d'escalier

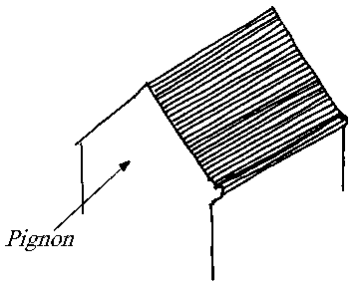
OUVRAGES EN SAILLIE

Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

PIGNON et MUR PIGNON



Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.

PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Elle s'entend à l'identique en respectant les volumes et les prospects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

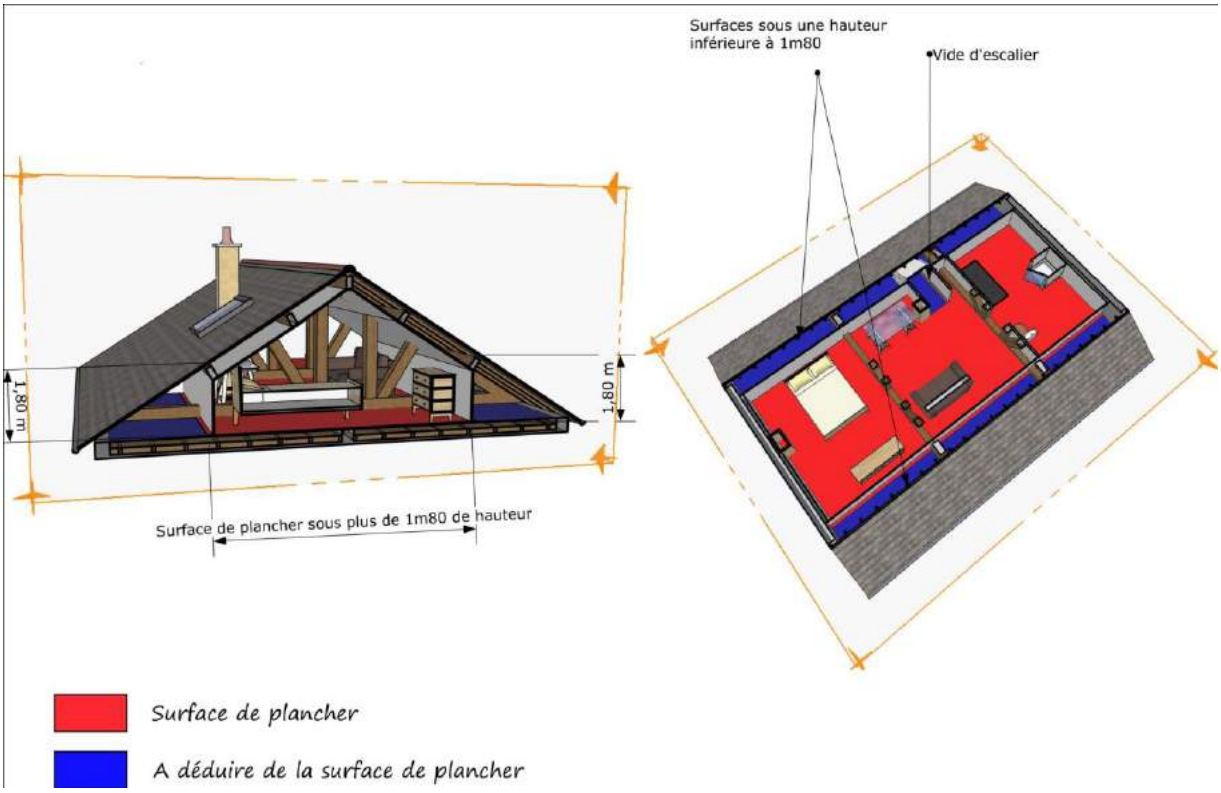
l'ancienne construction ne respectait pas.
Sont notamment exclus du champ d'application du droit à reconstruire les bâtiments édifiés sans autorisations ainsi que ceux qui ne respectent pas les prescriptions de l'autorisation.

SECTEUR
Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

SOUS-SOL
Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

SURFACE DE PLANCHER
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;



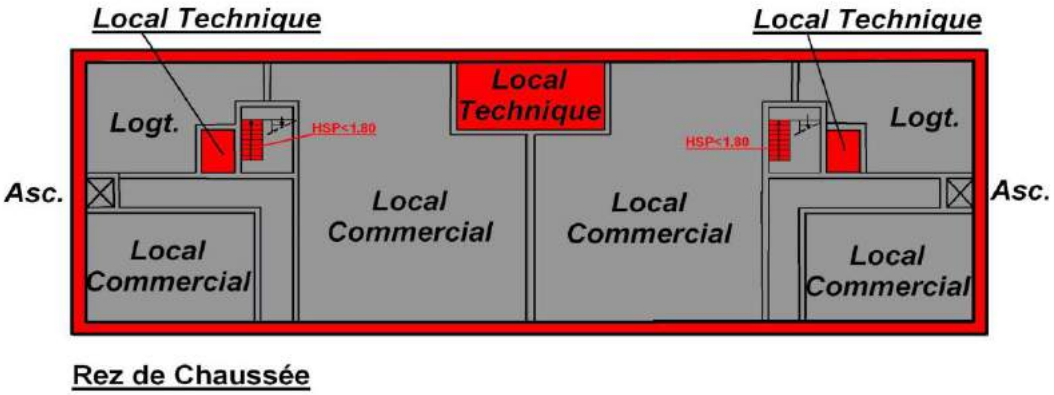
Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

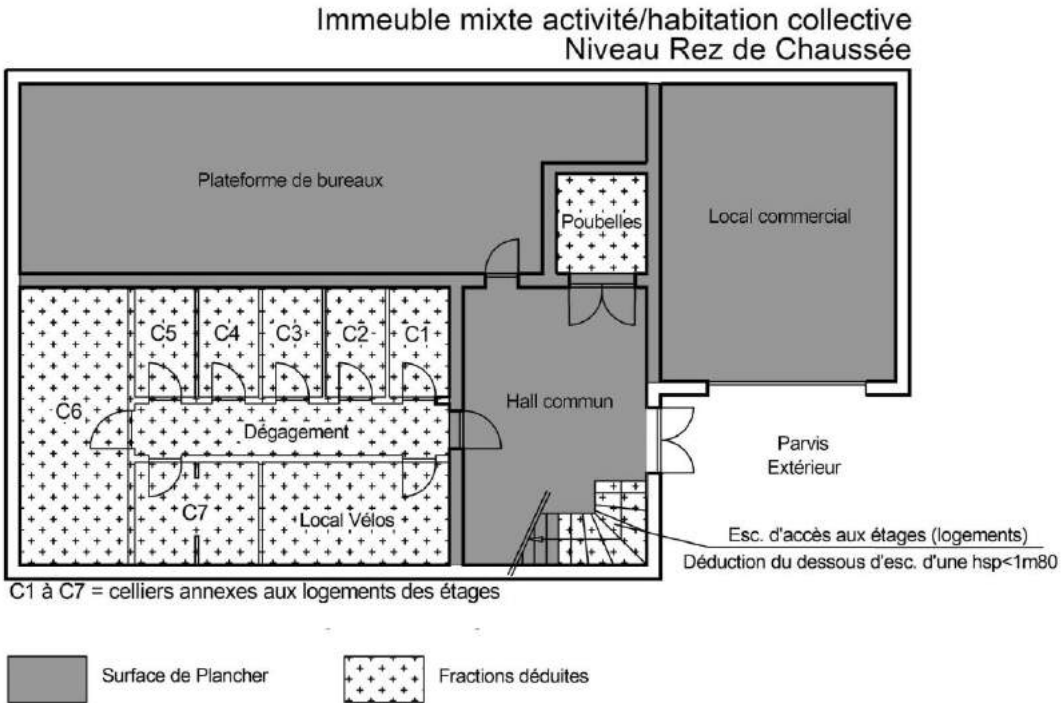
Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

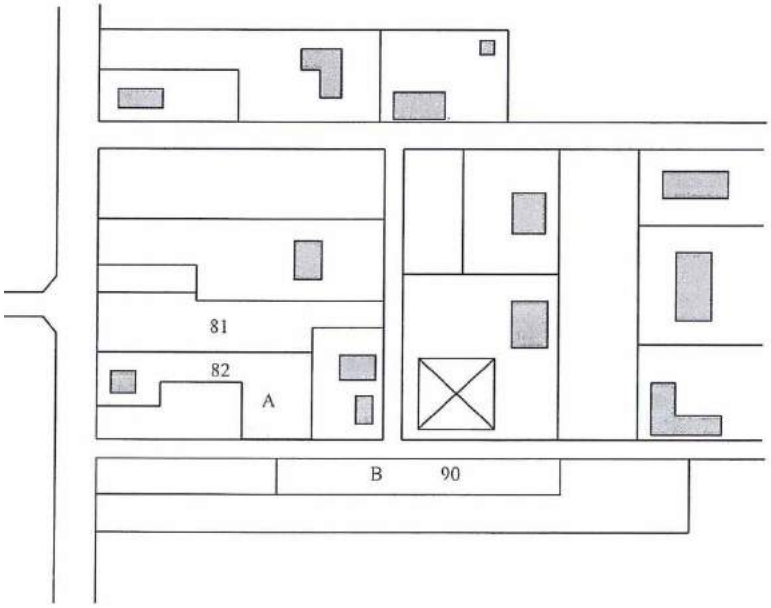
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.





Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140919-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

TERRAIN D'ASSIETTE
Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contigües. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN.**
Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

TERRAIN NATUREL
Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

TOITURE TERRASSE
Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certaines constructions.

UNITE FONCIERE
Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE
Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...). Toutefois les chemins piétonniers ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

VOIE OUVERTE AU PUBLIC
S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS
S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.

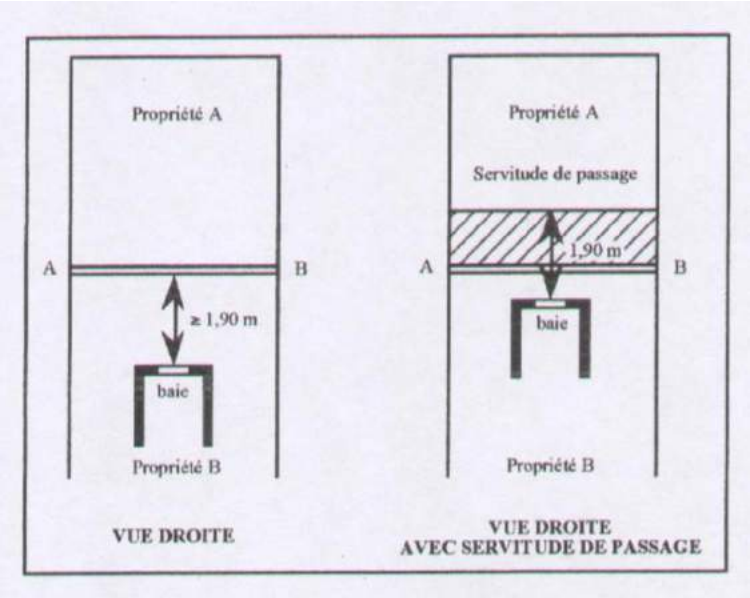
Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140919-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

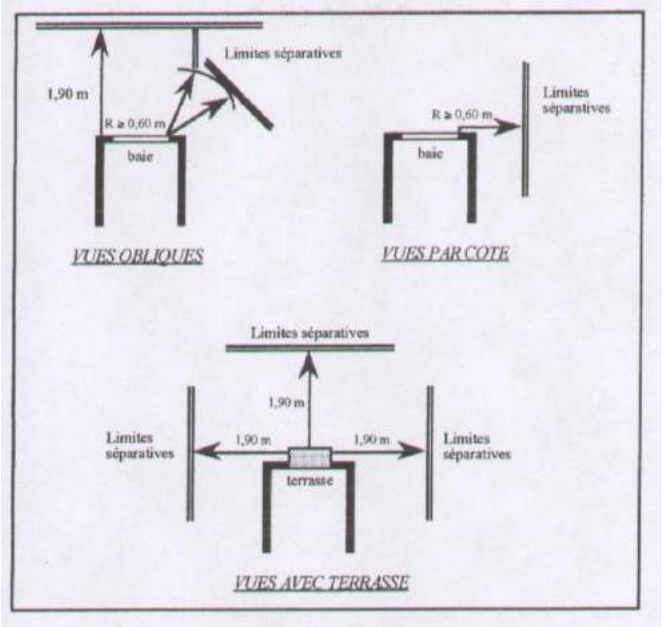
VOIE EN IMPASSE
Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

VUES
Dispositions de l'article 678 du Code Civil :
« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

Cet article précise que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

Dispositions de l'article 679 du Code Civil :
« On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance. »
La règlementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0.60 mètres des limites latérales du fond.





ZONE
Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

ZONE NON AEDIFICANDI
Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

TITRE 2

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

- UA : zone urbaine correspondant aux parties anciennes du bourg
- UB : zone urbaine correspondant aux extensions des parties anciennes du bourg
- UC : zone urbaine vouée aux activités économiques
- UL : zone urbaine destinée à recevoir des équipements, privés ou publics, d'intérêt collectif

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie agglomérée ancienne du bourg de Varennes Jarcy. Elle est protégée en totalité en tant qu'ensemble bâti remarquable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées,
- Les constructions soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées, autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées et des mobil-homes.
- Les terrains de camping et de caravaning
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage à l'air libre de matériaux, déchets et véhicules neufs ou d'occasion
- Les parcs d'attraction
- Les exhaussements
- Le changement de destination des locaux commerciaux vers une destination d'habitat

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

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

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :

- que lors de la réalisation d'un programme de deux logements ou plus (par construction neuve ou division de logement existant), 50% du nombre total de logements crées soit affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme)

La construction, l'aménagement ou l'extension des bâtiments à usage d'activités commerciales, de bureaux et services ainsi que leurs annexes de toute nature si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitat et à condition de venir en complément d'une habitation et que l'ensemble bâti (habitation et activité) ne dépasse pas 300 m² de surface de plancher.

Les installations classées soumises à déclaration et les constructions à destination artisanale sont autorisées :

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries, parcs de stationnements…
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

2 – Protections, risques et nuisances

La zone UA est protégée en tant qu'ensemble bâti remarquable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (se reporter aux dispositions communes sur la protection du cadre bâti).

Une partie de la zone UA est concernée par le site classé de la vallée de l'Yerres, matérialisé sur les documents graphiques. A ce titre, tous travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site sont soumis à autorisation spéciale, délivrée, en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites après avis de la CDNPS voire de la Commission supérieure, soit par le Préfet du département qui peut saisir la CDNPS mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

La zone UA est en partie concernée par le Plan de Prévention des risques inondations de la vallée de l'Yerres qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

La zone UA est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE (cf. Annexe I). Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation au sein de ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

La zone UA est en partie concernée par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires définies par le SAGE de l'Yerres. A ce titre, pour tout aménagement de plus de 1000 m² dans ces unités fonctionnelles, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

La largeur minimale des accès doit être au minimum de 3,50 mètres.

Les voies nouvelles comprendront au moins un cheminement piétonnier.

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

- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles.
- Les équipements et services publics ou privés, d'intérêt collectif.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

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

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Eaux usées

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

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

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

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

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU. Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables…).

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

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

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

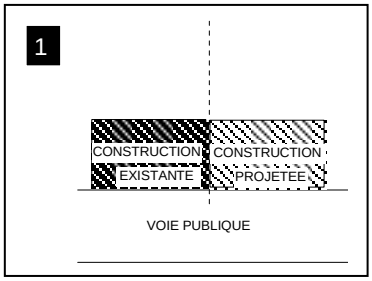
ARTICLE UA-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

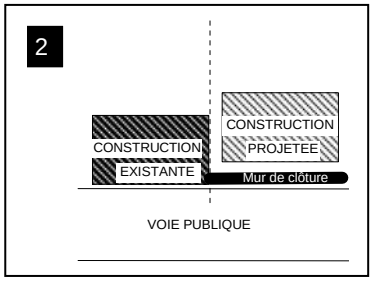
Les retraits sont mesurés en tout point de la construction à l'exception des éléments d'architecture tels que les perrons non clos, les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée, les saillies (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc.) à condition qu'elles ne dépassent pas une certaine profondeur (souvent 0,80 m) et qu'elles ne représentent pas plus d'une certaine proportion (souvent un tiers) de la superficie de la façade.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer,
- soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Dans le cas d'un retrait, la continuité bâtie doit être assurée par un mur de clôture d'une hauteur de 2 m.





En outre, sur les secteurs concernés par des OAP, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation».

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée.

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

Les reculs sont mesurés en tout point de la construction y compris les saillies, les débords de toiture, balcons…

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limites séparatives
- soit en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

L'implantation sur les limites séparatives n'est toutefois possible qu'en l'absence d'ouvertures (telles que définies dans le lexique du présent règlement) sur le pignon ou la façade implantés en limite séparative.

En outre, sur les secteurs concernés par des OAP, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation».

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- les piscines non couvertes dont le bassin devra être en recul minimum de 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives,
- les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 12 m², qui devront obligatoirement s'implanter avec un recul de 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 8 mètres si la façade faisant face à la seconde construction comporte des ouvertures,
- 4 mètres si la façade faisant face à la seconde construction est un mur aveugle.

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante ne soit pas diminuée.

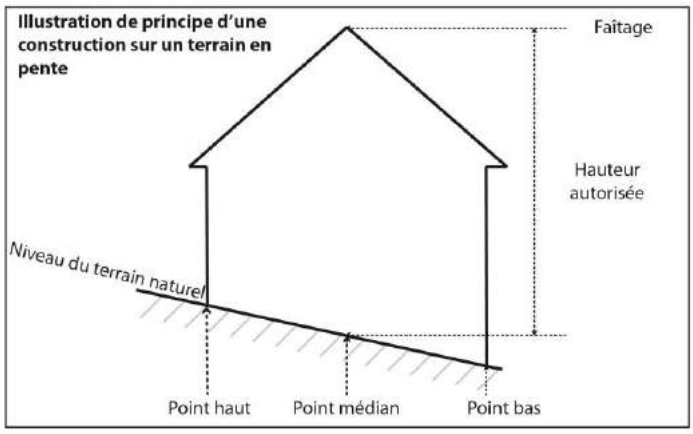
ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- à l'aménagement (surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, sous réserve de ne pas créer d'emprise au sol supplémentaire.

ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Dans le cas de toiture terrasse, celle-ci doit être non accessible et la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.
Les annexes isolées de moins de 12 m² ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3 mètres au faîtage.
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

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

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

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

1 – Aspect général, volume

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti et faire l'objet d'une recherche approfondie et d'une composition architecturale soignée utilisant des matériaux nobles et durables. Les imitations grossières et les pastiches sont interdits.

Les extensions des bâtiments existants sont traitées en respectant l'architecture du bâti existant et du bâti environnant.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 – Toiture

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

En cas de toiture à pente, la couverture des bâtiments doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse. Dans ce cas, la partie en terrasse ne devra pas excéder 30 % de la surface au sol de la construction.

En cas de toiture à pente, celle-ci doit être réalisée en tuiles plates. Les tuiles canal et romanes sont interdites. Le degré de la pente doit être compris entre 30 et 45 °.

En cas d'extension de bâtiment existant ou de réfection de toiture, les toitures devront répondre aux règles du présent chapitre au même titre que pour les constructions neuves.

Dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, les toitures à la Mansart sont autorisées.

3- Parements extérieurs

Une unité d'aspect doit être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Les murs en façade sur rue doivent être réalisés en pierres naturelles apparentes jointoyées ou enduits à « pierres vues » sur au minimum 30 % de leur surface.

Les murs des autres façades doivent être :

- soit jointoyés ou enduits « à pierres vues »
- soit revêtus d'un enduit de texture uniforme.

Les enduits extérieurs et les menuiseries doivent respecter la palette de couleurs définie en annexe du règlement.

Les murs de façade en pierre doivent être, en cas de nécessité de réfection, refaits à l'identique (composition et finition).

Les extensions doivent respecter les caractéristiques du bâtiment principal (composition, couleur et finition).

4 – Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions voisines existantes.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès automobile et un accès piéton est autorisée. Dans le cas d'immeubles collectifs, deux accès automobiles et deux accès piétons pourront être autorisés.

La hauteur totale des clôtures en bordure de voie doit être comprise entre 1,80 m et 2 mètres.

Les clôtures sur voies, hors impasses, doivent être composées de murs jointoyés « à pierres vues ».

Les clôtures sur voies en impasse pourront en outre être composées d'un muret jointoyé « à pierres vues » d'une hauteur comprise entre 60 cm et 1 m, surmonté d'une structure ajourée (hors grillages).

L'emploi de plaques de béton préfabriqué, fibrociments, fausses haies, cannisses et brises vues est interdit en bordure des voies et du domaine public.

Pour les clôtures entre deux unités foncières, réalisées en maçonnerie, un enduit doit être réalisé sur les deux faces. Des passages pour la petite faune, d'une dimension minimale de 15 cm par 15 cm, doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les angles.

Les emplacements de stationnement extérieurs situés sur la propriété et à moins de 2 mètres des limites séparatives latérales doivent être dissimulés par un mur plein.

5 – Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 0 m² et 12 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 12 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

6 - Implantation des capteurs solaires

Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

- En toiture à pentes, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture, en toiture terrasse, ils pourront être inclinés,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue.

7 – Secteurs soumis à OAP

En sus des dispositions contenues dans le présent article UA-11, sur les secteurs concernés par des OAP, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation».

8 – Éléments remarquables du paysage

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments, tels que définies dans la pièce 6c du présent PLU.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments protégés seront élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

9 - Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées aux 1-, 2-, 3- et 4- précédents peuvent ne pas être appliquées pour :

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

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) sera assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

L'installation et le remplacement des citernes à gaz liquéfiés ou à mazout sont interdits.

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

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique sur un sol perméable.
A cet effet, il devra être réalisé des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.
Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, des dimensions minimales de 2,5 m x 5 m et un dégagement d'au moins 6 mètres.

2 - Nombre d'emplacements automobiles

A - Constructions à destination d'habitation

Sur le terrain d'implantation de la construction, il est créé au moins 1 place de stationnement par logement de type T1 et T2, et au moins 2 places pour les logements de type T3 ou plus.

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

En vertu de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, nonobstant ce qui précède, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

B – Constructions à destination de bureaux
Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

C – Constructions à destination de commerces et d'artisanat
Les normes suivantes constituent le nombre minimum de places de stationnement à prévoir :

- Commerce : 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher
- Artisanat : 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher

D – Constructions à destination d'équipements collectifs
Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

E- Constructions à destination d'hébergement hôtelier
Il est créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou de gite et 1 place d'autocar par tranche complète de 50 chambres d'hôtel.

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

Stationnement des vélos
Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Habitat collectif	Au minimum 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
Bureaux	Au minimum 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

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

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

Les arbres remarquables existants et les arbres présentant un diamètre supérieur ou égal à 30 cm, mesuré à 1 mètre du sol naturel, sont protégés. Les autres plantations seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, des arbres fruitiers ou des essences locales.

20 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de terrain libre de toute construction.

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

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

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

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

Les constructions nouvelles, les extensions et les réhabilitations doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement, ainsi que les objectifs fixés par la loi sur la transition énergétique et son chapitre concernant les

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

constructions, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage et le bâti existant grâce à une qualité architecturale et environnementale de ces constructions :

- Favoriser les constructions bioclimatiques à forte inertie thermique pour apporter un confort d'hiver mais aussi un confort d'été aux occupants. La bonne orientation des bâtiments favorise la récupération des apports solaires gratuits et valorise la lumière naturelle qui limite les dépenses d'énergie.
- Privilégier les matériaux naturels ou bio-sourcés, renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Favoriser les techniques, les matériels et les matériaux non toxiques, préservant la santé des occupants,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie et d'épandage sur le terrain.
- Prévoir une très bonne isolation thermique et durable des constructions, naturelle ou non toxique pour réduire au maximum les consommations énergétiques et assurer une parfaite étanchéité à l'air des réalisations.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.

Stockage des déchets
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

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

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

Dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette desdites opérations.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140919-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux extensions urbaines des parties anciennes du bourg de Varennes-Jarcy.

Cette zone comprend un secteur UBa présentant une densité de logements moins importante que sur le reste de la commune.

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

ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions soumises à autorisation au titre de la législation sur les installations classées
- Les constructions soumises à déclaration au titre de la législation sur les installations classées, autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées et des mobil-homes.
- Les terrains de camping et de caravaning
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage à l'air libre de matériaux, déchets et véhicules neufs ou d'occasion
- Les parcs d'attraction
- Les exhaussements
- Le changement de destination des locaux commerciaux vers une destination d'habitat

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

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

Dans la zone UB et le secteur UBa, hors secteur soumis à OAP, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que lors de la réalisation d'un programme de deux logements ou plus (par construction neuve ~~ou division de logement existant~~), au moins 50% du nombre total de logements crées soit affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme)

Dans le secteur soumis à OAP, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que 100 % des logements crées soient affectés à du logement locatif social (au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme).

La construction, l'aménagement ou l'extension des bâtiments à usage d'activités commerciales, de bureaux et services ainsi que leurs annexes de toute nature si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitat et à condition de venir en complément d'une habitation et que l'ensemble bâti (habitation et activité) ne dépasse pas 300 m² de surface de plancher.

Les installations classées soumises à déclaration et les constructions à destination artisanale sont autorisées :

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

- à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que : boulangeries, laveries, drogueries, parcs de stationnements…
- à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

2 – Protections, risques et nuisances

Certains éléments constitutifs du cadre bâti et naturel (cœurs d'ilot,…) sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (se reporter aux dispositions communes du présent règlement pour les prescriptions afférentes).

Une partie de la zone UB est concernée par le site classé de la vallée de l'Yerres, matérialisé sur les documents graphiques. A ce titre, tous travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site sont soumis à autorisation spéciale, délivrée, en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites après avis de la CDNPS voire de la Commission supérieure, soit par le Préfet du département qui peut saisir la CDNPS mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

La zone UB est en partie concernée par le Plan de Prévention des risques inondations de la vallée de l'Yerres qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

La zone UB est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE (cf. Annexe I). Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation au sein de ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

La zone UB est en partie concernée par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires définies par le SAGE de l'Yerres. A ce titre, pour tout aménagement de plus de 1000 m² dans ces unités fonctionnelles, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les voies en impasse et accès de plus de 50 m de longueur doivent être aménagés dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

La largeur minimale des accès ou voies nouvelles devra être telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Nombre maximal de logements desservis		
		1	2 à 5	> 5
Longueur de l'accès ou de la voie nouvelle	≤ 50 m	4 m	5 m	8 m
	> 50 m	4 m	8 m	8 m

Les voies nouvelles comprendront au moins un cheminement piétonnier.

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

- L'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, à la date d'approbation du PLU ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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

Eaux usées

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

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140919-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU. Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables…).

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

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

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

Les retraits sont mesurés en tout point de la construction à l'exception des éléments d'architecture tels que les perrons non clos, les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée, les saillies (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc.) à condition qu'elles ne dépassent pas une certaine profondeur (souvent 0,80 m) et qu'elles ne représentent pas plus d'une certaine proportion (souvent un tiers) de la superficie de la façade.

Dans la zone UB (hors secteur soumis à OAP), les constructions doivent s'implanter dans leur totalité dans une bande comprise entre 6 et 35 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou en projet.

Dans le secteur soumis à OAP matérialisé sur le plan de zonage, les constructions doivent s'implanter en retrait de 6 m minimum des voies et respecter les dispositions définies dans la pièce du PLU intitulée « Orientations d'Aménagement et de Programmation».

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas aggraver l'écart à la règle,
- les installations sportives (tennis et piscines) et les annexes d'une emprise au sol de moins de 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3 m qui peuvent s'implanter en respectant un retrait minimum de 6 mètres de l'alignement des voies publiques.

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

Les reculs sont mesurés en tout point de la construction y compris les saillies, les débords de toiture, balcons…

Dans l'ensemble de la zone UB, y compris le secteur UBa, les constructions doivent s'implanter sur au plus une des limites séparatives latérales ou en respectant une marge de recul.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

L'implantation sur les limites séparatives n'est toutefois possible qu'en l'absence d'ouvertures (telles que définies dans le lexique du présent règlement) sur le pignon ou la façade implantés en limite séparative.

Dans la zone UB, y compris le secteur UBa, dans le cas de constructions implantées sur les limites séparatives, la longueur de mitoyenneté des constructions ne pourra excéder 8 mètres sur chaque limite. Les vérandas ne dépassant pas une hauteur de 3 m mesurée du terrain naturel au faîtage ne sont pas comptabilisées mais ne doivent pas dépasser une longueur en mitoyenneté de plus de 4 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UB, excepté pour le secteur UBa, lorsqu'une marge de recul est appliquée par rapport aux limites séparatives latérales, elle est d'au moins :

- 8 mètres si la façade faisant face à la limite latérale comporte des ouvertures,
- 2 mètres si la façade faisant face à la limite latérale est un mur aveugle.

Dans le secteur UBa, lorsqu'une marge de recul est appliquée par rapport aux limites séparatives latérales, elle est d'au moins :

- 8 mètres si la façade faisant face à la limite latérale comporte des ouvertures,
- 4 mètres si la façade faisant face à la limite latérale est un mur aveugle.

Dans tous les cas, dans l'ensemble de la zone UB, y compris le secteur UBa, une marge de recul de 8 mètres doit être respectée par rapport à la limite de fond.

Les terrasses accessibles, dont tout ou partie de la surface est située à plus de 0,60 m du sol naturel devront être implantées à au moins 8 mètres des limites séparatives.

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

- Les constructions implantées au sein des secteurs soumis à OAP matérialisés sur le plan de zonage, qui pourront s'implanter en limites séparatives ou en recul de 4 m minimum
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée, dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve de ne pas créer de toiture terrasse. Dans le cas de transformation ou d'agrandissement d'une construction existante ne respectant pas les nouvelles distances réglementaires par rapport aux limites séparatives, le projet ne doit pas prévoir la création ou l'agrandissement d'ouvertures sauf s'il ne crée pas de vis-à-vis.
- les piscines non couvertes dont le bassin devra être en recul minimum de 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives,
- les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 12 m², qui devront s'implanter avec un recul de 1 m minimum des limites séparatives.

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

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 16 mètres si la façade faisant face à la seconde construction comporte des ouvertures,
- 8 mètres si la façade faisant face à la seconde construction est un mur aveugle.

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

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante ne soit pas diminuée et que les travaux n'aboutissent pas à la création de logements supplémentaires
- les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 20 m².

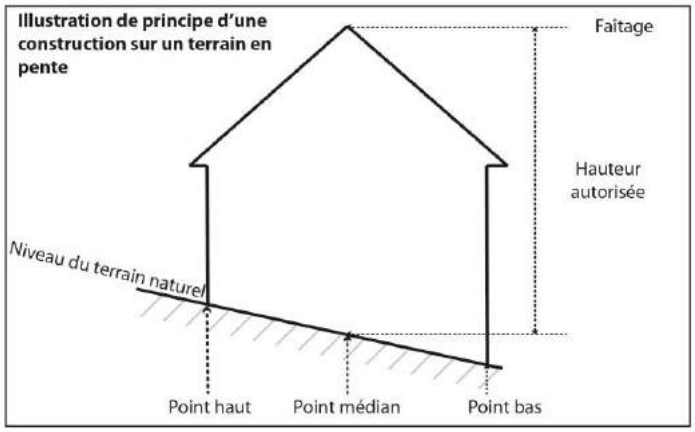
ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 20 % de la superficie du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- à l'aménagement (surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, sous réserve de ne pas créer d'emprise au sol supplémentaire.

ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.
Dans le cas de toiture terrasse, celle-ci doit être non accessible et la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.
Les annexes isolées de moins de 12 m² ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3 mètres au faîtage.

Dans le secteur UBa, dans une bande comprise entre 0 et 4 mètres des limites séparatives latérales, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4,50 mètres au faîtage.

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

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

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

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation,

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

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

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région définis dans le présent article, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Dans ce dernier cas, les prescriptions du présent article pourront ne pas être imposées au projet, sous réserve que celui-ci soit particulièrement bien intégré dans son environnement et qu'il ne nuise pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

1 – Aspect général, volume

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti et faire l'objet d'une recherche approfondie et d'une composition architecturale soignée utilisant des matériaux nobles et durables. Les imitations grossières et les pastiches sont interdits.

Les extensions des bâtiments existants sont traitées en respectant l'architecture du bâti existant et du bâti environnant.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 – Toiture

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

La couverture des bâtiments devra être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse, non accessible. Dans ce cas, la partie en terrasse ne devra pas excéder 30 % de la surface au sol de la construction.

En cas de toiture terrasse sur une construction comportant uniquement un rez-de-chaussée, celle-ci devra être végétalisée et accessible seulement pour l'entretien.

Les tuiles canal et romanes sont interdites. Le degré des pentes doit être compris entre 30 et 45 °.

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en bac acier et en éléments métalliques non peints. Toutefois, l'utilisation du zinc est autorisée.

3- Parements extérieurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les enduits extérieurs et les menuiseries doivent respecter la palette de couleurs définie en annexe du règlement.

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

Les matériaux d'aspect tôles ondulées sont interdits. Les matériaux composites, le bois et les bardages métalliques sont autorisés sous réserve du respect des caractéristiques architecturales du bâti environnant.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

4 – Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions voisines existantes.

La hauteur totale des clôtures en bordure de voie et en limite séparative doit être de maximum 2 mètres.

Les clôtures sur voies seront :

- soit des murs jointoyés « à pierres vues »
- soit des murs en maçonnerie enduite des deux côtés,
- soit composées d'un muret d'une hauteur comprise entre 60 cm et 1 m, surmonté d'une structure ajourée (hors grillages).

L'emploi de plaques de béton préfabriqué, fausses haies, cannisses et brises vues est interdit en bordure des voies et du domaine public.

Pour les clôtures entre deux unités foncières, réalisées en maçonnerie, un enduit doit être réalisé sur les deux faces. Des passages pour la petite faune, d'une dimension minimale de 15 cm par 15 cm, doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les angles.

Les emplacements de stationnement extérieurs situés sur la propriété et à moins de 2 mètres des limites séparatives latérales doivent être dissimulés par un mur plein.

5 – Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 0 m² et 12 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 12 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

6 - Implantation des capteurs solaires

Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture à pentes, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture, en toiture terrasse, ils pourront être inclinés,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue.

7 – Secteurs soumis à OAP

En sus des dispositions contenues dans le présent article UB-11, sur les secteurs concernés par des OAP, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation».

8 – Éléments remarquables du paysage

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments, tels que définies dans la pièce 6c du présent PLU.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140919-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments protégés seront élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

9 - Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées aux 1-, 2-, 3- et 4- précédents peuvent ne pas être appliquées pour :

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

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

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

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

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique sur un sol perméable.
A cet effet, il devra être réalisé des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Les établissements commerciaux ou d'artisanat, à l'exception des changements de destination, doivent également réserver sur leur terrain des emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, des dimensions minimales de 2,5 m x 5 m et un dégagement d'au moins 6 mètres.

2 - Nombre d'emplacements automobiles

<u>A - Constructions à destination d'habitation</u>

Sur le terrain d'implantation de la construction, il est créé au moins 1 place de stationnement par logement de type T1 et T2, au moins 2 places pour les logements de type T3 et T4 et au moins 3

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

places pour les logements de type T5 ou plus.

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

En vertu de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, nonobstant ce qui précède, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

B – Constructions à destination de bureaux
Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

C – Constructions à destination de commerces et d'artisanat autorisées à l'article 2
Les normes suivantes constituent le nombre minimum de places de stationnement à prévoir :

- Commerce : 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher
- Artisanat : 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher

D – Constructions à destination d'équipements collectifs
Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

Stationnement des vélos
Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Habitat collectif	Au minimum 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
Bureaux	Au minimum 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140919-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

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

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

Les arbres remarquables existants et les arbres présentant un diamètre supérieur ou égal à 30 cm, mesuré à 1 mètre du sol naturel, sont protégés. Les autres plantations seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, des arbres fruitiers ou des essences locales.

En secteur UBa, les arbres de haute tige doivent être plantés à plus de 4 mètres des limites séparatives.

60 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de terrain libre de toute construction.

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

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

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

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

Les constructions nouvelles, les extensions et les réhabilitations doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement, ainsi que les objectifs fixés par la loi sur la transition énergétique et son chapitre concernant les constructions, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage et le bâti existant grâce à une qualité architecturale et environnementale de ces constructions :

- Favoriser les constructions bioclimatiques à forte inertie thermique pour apporter un confort d'hiver mais aussi un confort d'été aux occupants. La bonne orientation des bâtiments favorise la récupération des apports solaires gratuits et valorise la lumière naturelle qui limite les dépenses d'énergie.
- Privilégier les matériaux naturels ou bio-sourcés, renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Favoriser les techniques, les matériels et les matériaux non toxiques, préservant la santé des occupants,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie et d'épandage sur le terrain.
- Prévoir une très bonne isolation thermique et durable des constructions, naturelle ou non toxique pour réduire au maximum les consommations énergétiques et assurer une parfaite étanchéité à l'air des réalisations.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Toitures terrasse

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

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

Dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette desdites opérations.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est vouée aux activités économiques.

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

ARTICLE UC-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielles autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les plateformes logistiques
- Les constructions à destination d'habitation
- Les installations classées SEVESO
- Les exhaussements
- Les dépôts et les aires de stockage à l'air libre de matériaux, déchets et véhicules neufs ou d'occasion autres que ceux mentionnés à l'article 2
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées et des mobil-homes.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

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

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

Les dépôts et les aires de stockage à l'air libre de matériaux, déchets et véhicules neufs ou d'occasion sont autorisés à condition d'être implantés sur un fond comportant un ou plusieurs bâtiments.

Les constructions à destination industrielles sont autorisées si elles constituent une activité compatible avec la sauvegarde de l'environnement et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

Aucun accès ne sera autorisé dans le prolongement de la rue de Brie CV n°3.

Les voies nouvelles doivent présenter une largeur minimale de 10 m.

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

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Eaux usées

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

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

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

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

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU. Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables…).

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

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

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

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

Les retraits sont mesurés en tout point de la construction à l'exception des éléments d'architecture tels que les perrons non clos, les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée, les saillies (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc.) à condition qu'elles ne dépassent pas une certaine profondeur (souvent 0,80 m) et qu'elles ne représentent pas plus d'une certaine proportion (souvent un tiers) de la superficie de la façade.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer.

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée.

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

Les reculs sont mesurés en tout point de la construction y compris les saillies, les débords de toiture, balcons…

Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives ou en respectant une marge de recul d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

L'implantation sur les limites séparatives n'est toutefois possible qu'en l'absence d'ouvertures (telles que définies dans le lexique du présent règlement) sur le pignon implanté en limite séparative.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

ARTICLE UC-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UC-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

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

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

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

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

1 – Aspect général, volume

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti et faire l'objet d'une recherche approfondie et d'une composition architecturale soignée utilisant des matériaux nobles et durables. Les imitations grossières et les pastiches sont interdits.

Les extensions des bâtiments existants sont traitées en respectant l'architecture du bâti environnant.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 – Toiture

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

En cas de toiture réalisée en tôle, celle-ci doit être réalisée en finition mate.

3- Parements extérieurs

Les couleurs des parements extérieurs doivent respecter la palette définie en annexe du règlement concernant les bâtiments d'activités.

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

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

4 – Clôtures

En bordure de voie, la clôture est constituée par des haies végétales, doublées d'un grillage vert.

La hauteur totale des clôtures en bordure de voie doit être comprise entre 2 mètres et 2,50 mètres.
L'emploi de plaques de béton préfabriqué est interdit en bordure des voies et du domaine public.

Pour les clôtures entre deux unités foncières, réalisées en maçonnerie, un enduit doit être réalisé sur les deux faces.

Pour l'ensemble des clôtures, en bordure de voie et entre deux unités foncières, des passages pour la petite faune, d'une dimension minimale de 15 cm par 15 cm, doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les angles.

5 - Implantation des capteurs solaires

Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble.

6 - Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées aux 1-, 2-, 3- et 4- précédents peuvent ne pas être appliquées pour :

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

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

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

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique sur un sol perméable.
A cet effet, il devra être réalisé des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles et pour les changements de destination des constructions existantes.

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, des dimensions minimales de 2,5 m x 5 m et un dégagement d'au moins 6 mètres.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

2 - Nombre d'emplacements automobiles

A – Constructions à destination de bureaux
Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

B – Constructions à destination de commerces, d'industrie et d'artisanat
Les normes suivantes constituent le nombre minimum de places de stationnement à prévoir :

- Commerce : 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher
- Artisanat et industrie : 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher

C – Constructions à destination d'équipements collectifs
Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Nombre d'emplacements pour les cycles

Stationnement des vélos
Un espace réservé aux vélos devra être intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Bureaux	Au minimum 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
Activités, commerces et industrie de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

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

Pour conserver un environnement de qualité, l'entretien des plantations est obligatoire.

15 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de terrain libre de toute construction.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

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

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

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

Les constructions nouvelles, les extensions et les réhabilitations doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement, ainsi que les objectifs fixés par la loi sur la transition énergétique et son chapitre concernant les constructions, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage et le bâti existant grâce à une qualité architecturale et environnementale de ces constructions :

- Favoriser les constructions bioclimatiques à forte inertie thermique pour apporter un confort d'hiver mais aussi un confort d'été aux occupants. La bonne orientation des bâtiments favorise la récupération des apports solaires gratuits et valorise la lumière naturelle qui limite les dépenses d'énergie.
- Privilégier les matériaux naturels ou bio-sourcés, renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Favoriser les techniques, les matériels et les matériaux non toxiques, préservant la santé des occupants,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie et d'épandage sur le terrain.
- Prévoir une très bonne isolation thermique et durable des constructions, naturelle ou non toxique pour réduire au maximum les consommations énergétiques et assurer une parfaite étanchéité à l'air des réalisations.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.

<u>Stockage des déchets</u>
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

<u>Toitures terrasse</u>
Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette desdites opérations.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140919-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à recevoir des équipements, privés ou publics, d'intérêt collectif.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Un secteur ULa correspondant à des espaces sportifs ouverts ne comprenant aucune construction.
- Un secteur ULc permettant le stationnement des caravanes

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

ARTICLE UL-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

Dans la zone UL, à l'exception du secteur ULa :

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

Les constructions et installations d'équipements publics ou privés culturels, éducatifs, sportifs et de loisirs, à condition que leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations autorisées.

L'aménagement et l'extension des habitations existantes, ainsi que l'édification d'annexes aux habitations, à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.

En outre, dans le secteur ULc uniquement, est autorisé le stationnement des caravanes.

Dans le secteur ULa, seules sont autorisées les installations sportives nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 – Protections, risques et nuisances

Une partie de la zone UL est concernée par le site classé de la vallée de l'Yerres, matérialisé sur les documents graphiques. A ce titre, tous travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site sont soumis à autorisation spéciale, délivrée, en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites après avis de la CDNPS voire de la Commission supérieure, soit par le Préfet du département qui peut saisir la CDNPS mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

La zone UL est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE (cf. Annexe I). Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation au

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

sein de ces enveloppes, il est nécessaire de vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

La zone UL est en partie concernée par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires définies par le SAGE de l'Yerres. A ce titre, pour tout aménagement de plus de 1000 m² dans ces unités fonctionnelles, il est nécessaire de vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

<u>Eaux usées</u>

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

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

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

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

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

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU. Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables…).

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

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

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

Les retraits sont mesurés en tout point de la construction à l'exception des éléments d'architecture tels que les perrons non clos, les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée, les saillies (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc.) à condition qu'elles ne dépassent pas une certaine profondeur (souvent 0,80 m) et qu'elles ne représentent pas plus d'une certaine proportion (souvent un tiers) de la superficie de la façade.

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique existante ou à créer.

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée.

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

Les reculs sont mesurés en tout point de la construction y compris les saillies, les débords de toiture, balcons…

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en recul de 3 mètres minimum.

L'implantation sur les limites séparatives n'est toutefois possible qu'en l'absence d'ouvertures (telles que définies dans le lexique du présent règlement) sur le pignon ou la façade implantés en limite séparative.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

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

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

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

Les constructions doivent respecter entre elles une distance au moins égale à 8 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne peut excéder 35 % de la superficie du terrain.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UL-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

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

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

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

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

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région définis dans le présent article, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Dans ce dernier cas, les prescriptions du présent article pourront ne pas être imposées au projet, sous réserve que celui-ci soit particulièrement bien intégré dans son environnement et qu'il ne nuise pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

1 – Aspect général, volume

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti et faire l'objet d'une recherche approfondie et d'une composition architecturale soignée utilisant des matériaux nobles et durables. Les imitations grossières et les pastiches sont interdits.

Les extensions des bâtiments existants sont traitées en respectant l'architecture du bâti existant et du bâti environnant.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures et enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 – Toiture

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

Les tuiles canal et romanes sont interdites. Les toitures terrasses sont autorisées. En cas de toiture à pentes, le degré des pentes doit être compris entre 30 et 45 °.

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en bac acier et en éléments métalliques non peints.

3- Parements extérieurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les couleurs des enduits extérieurs et des menuiseries doivent respecter la palette définie en annexe du règlement.

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

Les matériaux d'aspect tôles ondulées sont interdits. Les matériaux composites, le bois et les bardages métalliques sont autorisés sous réserve du respect des caractéristiques architecturales du bâti environnant.

4 – Clôtures

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès automobile et un accès piéton est autorisée.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions voisines existantes.

La hauteur totale des clôtures en bordure de voie doit être de maximum 2 mètres.

Les clôtures sur voies seront :

- soit des murs jointoyés « à pierres vues »
- soit des murs en maçonnerie enduite des deux côtés,
- soit composées d'un muret d'une hauteur comprise entre 60 cm et 1 m, surmonté d'une structure ajourée (hors grillages).

L'emploi de plaques de béton préfabriqué, fausses haies, cannisses et brises vues est interdit en bordure des voies et du domaine public.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Pour les clôtures entre deux unités foncières, réalisées en maçonnerie, un enduit doit être réalisé sur les deux faces. Des passages pour la petite faune, d'une dimension minimale de 15 cm par 15 cm, doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les angles.

5 – Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 0 m² et 12 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 12 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

6 - Implantation des capteurs solaires

Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture à pentes, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture, en toiture terrasse, ils pourront être inclinés,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue.

7 – Éléments remarquables du paysage

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments, tels que définies dans la pièce 6c du présent PLU.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments protégés seront élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

8 - Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées aux 1-, 2-, 3- et 4- précédents peuvent ne pas être appliquées pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- les extensions et aménagements de bâtiments existants et ne respectant pas ces règles, dans la mesure où lesdits aménagements respectent le caractère architectural de la construction initiale et le caractère du bâti environnant,
- les vérandas, les serres et les marquises

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout sont interdites.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190329-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

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

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique sur un sol perméable.
A cet effet, il devra être réalisé des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles et pour les changements de destination des constructions existantes.

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, des dimensions minimales de 2,5 m x 5 m et un dégagement d'au moins 6 mètres.

2 - Nombre d'emplacements automobiles

A - Constructions à destination d'habitation
Sur le terrain d'implantation de la construction, il est créé au moins 1 place de stationnement par logement de type T1 et T2, et au moins 2 places pour les logements de type T3 ou plus.

B – Constructions à destination d'équipements collectifs
Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

3 - Nombre d'emplacements pour les cycles

Stationnement des vélos
Un espace réservé aux vélos devra être intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Habitat collectif	Au minimum 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
Equipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140919-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

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

Les arbres remarquables existants et les arbres présentant un diamètre supérieur ou égal à 30 cm, mesuré à 1 mètre du sol naturel, sont protégés. Les autres plantations seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, des arbres fruitiers ou des essences locales.

45 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts.
Les aires de stationnement doivent être perméables. Elles pourront être ainsi comptabilisées dans le coefficient d'espaces verts.

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

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

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

Les constructions nouvelles, les extensions et les réhabilitations doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement, ainsi que les objectifs fixés par la loi sur la transition énergétique et son chapitre concernant les constructions, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage et le bâti existant grâce à une Qualité Architecturale et Environnementale de ces constructions :

- Favoriser les constructions bioclimatiques à forte inertie thermique pour apporter un confort d'hiver mais aussi un confort d'été aux occupants. La bonne orientation des bâtiments favorise la récupération des apports solaires gratuits et valorise la lumière naturelle qui limite les dépenses d'énergie.
- Privilégier les matériaux naturels ou bio-sourcés, renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Favoriser les techniques, les matériels et les matériaux non toxiques, préservant la santé des occupants,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie et d'épandage sur le terrain.
- Prévoir une très bonne isolation thermique et durable des constructions, naturelle ou non toxique pour réduire au maximum les consommations énergétiques et assurer une parfaite étanchéité à l'air des réalisations.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.

<u>Stockage des déchets</u>
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette desdites opérations.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

TITRE 3

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique à la zone à urbaniser du PLU (1AU), zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone 1AU englobe des secteurs dont l'urbanisation future présente un intérêt compte tenu de leur potentiel de création de logement qu'il convient de protéger contre une urbanisation anarchique. Aussi, leur aménagement n'est envisagé que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble garantissant une qualité urbaine et paysagère optimale, dans le respect des orientations définies dans le document « Orientations d'aménagement et de programmation ».

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les constructions à destination commerciale
- Les constructions à destination de bureaux
- Les constructions à destination d'artisanat
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions soumises à autorisation et à déclaration au titre de la législation sur les installations classées
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées et des mobil-homes.
- Les terrains de camping et de caravaning
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage à l'air libre de matériaux, déchets et véhicules neufs ou d'occasion
- Les parcs d'attraction
- Les exhaussements

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

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

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que 100 % des logements crées soient affectés à du logement locatif social (au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme).

Les constructions précitées sont autorisées dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble par secteur soumis au respect d'OAP identifié sur le plan de zonage et sous réserve du respect des dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du présent PLU.

2 – Protections, risques et nuisances

La zone 1AU est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE (cf. Annexe I). Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

La zone 1AU est en partie concernée par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires définies par le SAGE de l'Yerres. A ce titre, pour tout aménagement de plus de 1000 m² dans ces unités fonctionnelles, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les voies en impasse et accès de plus de 50 m de longueur doivent être aménagés dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour. Les caractéristiques des aires de retournement seront conformes aux normes en vigueur notamment celles relatives à la sauvegarde des personnes et à la lutte contre l'incendie.

La largeur minimale des accès ou voies nouvelles devra être telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Nombre maximal de logements desservis		
		1	2 à 5	> 5
Longueur de l'accès ou de la voie nouvelle	≤ 50 m	3,5 m	5 m	8 m
	> 50 m	3,5 m	8 m	8 m

Les voies nouvelles comprendront au moins un cheminement piétonnier.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle 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.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

2 - Assainissement

Eaux usées

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

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

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

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

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU. Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables…).

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

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

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

Les retraits sont mesurés en tout point de la construction à l'exception des éléments d'architecture tels que les perrons non clos, les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée, les saillies (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc.) à condition qu'elles ne dépassent pas une certaine profondeur (souvent 0,80 m) et qu'elles ne représentent pas plus d'une certaine proportion (souvent un tiers) de la superficie de la façade.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Les constructions doivent s'implanter dans leur totalité dans une bande comprise entre 6 et 35 mètres de l'alignement des voies publiques ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les reculs sont mesurés en tout point de la construction y compris les saillies, les débords de toiture, balcons…

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur au plus une limite séparative latérale
- Soit en respectant une marge de recul

L'implantation sur les limites séparatives n'est toutefois possible qu'en l'absence d'ouvertures (telles que définies dans le lexique du présent règlement) sur le pignon ou la façade implantés en limite séparative.

Lorsqu'une marge de recul est appliquée elle est d'au moins :

- 8 mètres si la façade faisant face à la limite latérale comporte des ouvertures,
- 4 mètres si la façade faisant face à la limite latérale est un mur aveugle,
- 8 mètres dans tous les cas par rapport à la limite de fond

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 12 m², qui devront obligatoirement s'implanter avec un recul de 1 m minimum des limites séparatives

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

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être implantées à une distance d'au moins :

- 8 mètres si la façade faisant face à la seconde construction comporte des ouvertures,
- 4 mètres si la façade faisant face à la seconde construction est un mur aveugle.

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

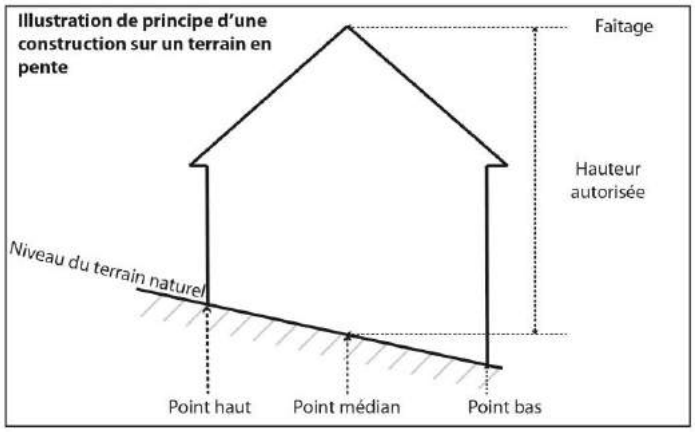
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation d'une emprise au sol de moins de 12 m².

ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.
Dans le cas de toiture terrasse, celle-ci doit être non accessible et la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.
Les annexes isolées de moins de 12 m² ne peuvent dépasser une hauteur totale de 3 mètres au faîtage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région définis dans le présent article, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Dans ce dernier cas, les prescriptions du présent article pourront ne pas être imposées au projet, sous réserve que celui-ci soit particulièrement bien intégré dans son environnement et qu'il ne nuise pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

1 – Aspect général, volume

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti et faire l'objet d'une recherche approfondie et d'une composition architecturale soignée utilisant des matériaux nobles et durables. Les imitations grossières et les pastiches sont interdits.

Les extensions des bâtiments existants sont traitées en respectant l'architecture du bâti existant et du bâti environnant.

2 – Toiture

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

La couverture des bâtiments devra être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse,

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

non accessible. Dans ce cas, la partie en terrasse ne devra pas excéder 30 % de la surface au sol de la construction.

En cas de toiture terrasse sur une construction comportant uniquement un rez-de-chaussée, celle-ci devra être végétalisée et accessible seulement pour l'entretien.

Les tuiles canal et romanes sont interdites. Le degré des pentes doit être compris entre 30 et 45 °.

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en bac acier et en éléments métalliques non peints. Toutefois, l'utilisation du zinc est autorisée.

3- Parements extérieurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les couleurs des enduits extérieurs et des menuiseries doivent respecter la palette définie en annexe du règlement.

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

Les matériaux d'aspect tôles ondulées sont interdits. Les matériaux composites, le bois et les bardages métalliques sont autorisés sous réserve du respect des caractéristiques architecturales du bâti environnant.

4 – Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions voisines existantes.

La hauteur totale des clôtures en bordure de voie doit être de maximum 2 mètres.

Les clôtures sur voies seront :

- soit des murs jointoyés « à pierres vues »
- soit des murs en maçonnerie enduite des deux côtés,
- soit composées d'un muret d'une hauteur comprise entre 60 cm et 1 m, surmonté d'une structure ajourée (hors grillages).

L'emploi de plaques de béton préfabriqué, fausses haies, cannisses et brises vues est interdit en bordure des voies et du domaine public.

Pour les clôtures entre deux unités foncières, réalisées en maçonnerie, un enduit doit être réalisé sur les deux faces. Des passages pour la petite faune, d'une dimension minimale de 15 cm par 15 cm, doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les angles.

Les emplacements de stationnement extérieurs situés sur la propriété et à moins de 2 mètres des limites séparatives latérales doivent être dissimulés par un mur plein.

5 – Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 0 m² et 12 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 12 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

6 - Implantation des capteurs solaires

Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture à pentes, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture, en toiture terrasse, ils pourront être inclinés,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue.

7 – Secteurs soumis à OAP

En sus des dispositions contenues dans le présent article 1AU-11, les constructions et changements de destination doivent respecter les dispositions définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation».

8 - Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées aux 1-, 2-, 3- et 4- précédents peuvent ne pas être appliquées pour :

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

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

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

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

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique sur un sol perméable.
A cet effet, il devra être réalisé des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, des dimensions minimales de 2,5 m x 5 m et un dégagement d'au moins 6 mètres.

2 - Nombre d'emplacements automobiles

A - Constructions à destination d'habitation
En vertu de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, nonobstant ce qui précède, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

B – Constructions à destination d'équipements collectifs
Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

C- Constructions à destination d'hébergement hôtelier
Il est créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel ou de gite et 1 place d'autocar par tranche complète de 50 chambres d'hôtel.

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

Stationnement des vélos
Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Habitat collectif	Au minimum 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
Bureaux	Au minimum 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

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

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

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

Les arbres de haute tige doivent être plantés à plus de 4 mètres des limites séparatives.

40 % au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m² de terrain libre de toute construction.

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

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

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

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

Les constructions nouvelles, les extensions et les réhabilitations doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement, ainsi que les objectifs fixés par la loi sur la transition énergétique et son chapitre concernant les constructions, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage et le bâti existant grâce à une qualité architecturale et environnementale de ces constructions :

- Favoriser les constructions bioclimatiques à forte inertie thermique pour apporter un confort d'hiver mais aussi un confort d'été aux occupants. La bonne orientation des bâtiments favorise la récupération des apports solaires gratuits et valorise la lumière naturelle qui limite les dépenses d'énergie.
- Privilégier les matériaux naturels ou bio-sourcés, renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Favoriser les techniques, les matériels et les matériaux non toxiques, préservant la santé des occupants,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie et d'épandage sur le terrain.
- Prévoir une très bonne isolation thermique et durable des constructions, naturelle ou non toxique pour réduire au maximum les consommations énergétiques et assurer une parfaite étanchéité à l'air des réalisations.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.

<u>Stockage des déchets</u>
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Toitures terrasse

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

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

Les aménagements nécessaires pour l'installation de la fibre optique doivent être réalisés sur le terrain d'assiette des opérations.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

TITRE 4

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER

Le présent titre s'applique à la zone à protéger du PLU :

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

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison de son potentiel agricole.

La zone A comporte un secteur Aa permettant le développement et la construction des bâtiments agricoles.

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

ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone A, y compris le secteur Aa sont autorisées :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif et à condition qu'elles ne soient pas de nature à compromettre l'exploitation agricole.

Les installations légères sans fondation de type serre à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole professionnelle.

En outre, dans le secteur Aa uniquement sont autorisées :

Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole professionnelle,

Les constructions à destination d'habitation, leurs extensions et leurs annexes à condition :

- qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole
- que leur emprise au sol n'excède pas 150 m²,
- et qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres du bâtiment d'exploitation principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.

L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition que cette extension ne compromette pas l'activité agricole.

Les constructions d'annexes aux habitations de moins de 20 m² à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.

2 – Protections, risques et nuisances

Une partie de la zone A est concernée par le site classé de la vallée de l'Yerres, matérialisé sur les documents graphiques. A ce titre, tous travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site sont soumis à autorisation spéciale, délivrée, en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites après avis de la CDNPS voire de la Commission supérieure, soit par le Préfet du

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

département qui peut saisir la CDNPS mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

La zone A est en partie concernée par le Plan de Prévention des risques inondations de la vallée de l'Yerres qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

La zone A est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE (cf. Annexe I). Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

La zone A est en partie concernée par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires définies par le SAGE de l'Yerres. A ce titre, pour tout aménagement de plus de 1000 m² dans ces unités fonctionnelles, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

Eaux usées

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

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

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

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux usées non domestiques (origine industrielle, artisanale…) devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la part de l'autorité compétente et de

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

prescriptions techniques particulières telles que la mise en place de dispositifs de prétraitement et de dépollution.

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU. Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables…).

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

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

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

Les retraits sont mesurés en tout point de la construction à l'exception des éléments d'architecture tels que les perrons non clos, les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée, les saillies (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc.) à condition qu'elles ne dépassent pas une certaine profondeur (souvent 0,80 m) et qu'elles ne représentent pas plus d'une certaine proportion (souvent un tiers) de la superficie de la façade.

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 20 mètres de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique existante ou à créer.

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

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

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

Les reculs sont mesurés en tout point de la construction y compris les saillies, les débords de toiture, balcons…

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul d'au moins 8 mètres.

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

- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
    - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

- que les ouvertures créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent respecter entre elles une distance au moins égale à 16 mètres.

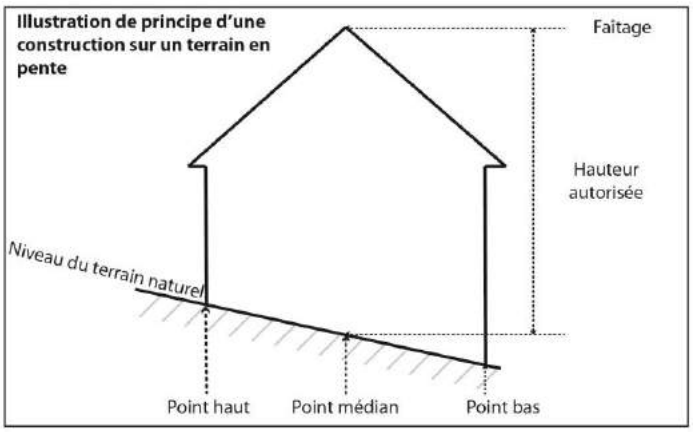
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante ne soit pas diminuée.

ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations doivent respecter les règles définies à l'article 2 en matière d'emprise au sol.

ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur totale des habitations ne doit pas excéder 10 mètres.
La hauteur totale des constructions à destination agricole ne doit pas excéder 12 mètres.

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

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

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

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

Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région définis dans le présent article, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. Dans ce dernier cas, les prescriptions du présent article pourront ne pas

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

être imposées au projet, sous réserve que celui-ci soit particulièrement bien intégré dans son environnement et qu'il ne nuise pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

1 – Aspect général, volume

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti et faire l'objet d'une recherche approfondie et d'une composition architecturale soignée utilisant des matériaux nobles et durables. Les imitations grossières et les pastiches sont interdits.

Les extensions des bâtiments existants sont traitées en respectant l'architecture du bâti environnant.

2 – Les bâtiments d'exploitation agricole

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

Les couleurs des parements doivent respecter la palette définie en annexe du règlement concernant les bâtiments agricoles.

3 - Les constructions à destination d'habitation

a – Toiture

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

La couverture des bâtiments devra être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse non accessible. Dans ce cas, la partie en terrasse ne devra pas excéder 30 % de la surface au sol de la construction.

Les toitures « à la Mansart » sont interdites.

Les tuiles canal et romanes sont interdites. Le degré des pentes doit être compris entre 30 et 45 °.

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en bac acier et en éléments métalliques non peints.

b- Parements extérieurs

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les enduits extérieurs et les menuiseries doivent respecter la palette de couleurs définie en annexe du règlement.

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

Les matériaux d'aspect tôles ondulées sont interdits. Les matériaux composites, le bois et les bardages métalliques sont autorisés sous réserve du respect des caractéristiques architecturales du bâti environnant.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

c – Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions voisines existantes.

Les clôtures auront un caractère végétal doublées éventuellement d'un grillage. Elles ne doivent pas excéder 2,00 mètres.

Elles seront composées d'un grillage de type agricole monté sur des piquets de bois. Des passages pour la petite faune, d'une dimension minimale de 15 cm par 15 cm, doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les angles.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué, fausses haies, cannisses et brises vues est interdit en bordure des voies et du domaine public.

d – Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 0 m² et 12 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 12 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

e - Implantation des capteurs solaires

Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture à pentes, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture, en toiture terrasse, ils pourront être inclinés,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue.

f – Éléments remarquables du paysage

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments, tels que définies dans la pièce 6c du présent PLU.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments protégés seront élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

g - Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées aux 1-, 2-, 3- et 4- précédents peuvent ne pas être appliquées pour :

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

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) peut être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

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

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

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique sur un sol perméable.
A cet effet, il devra être réalisé des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, des dimensions minimales de 2,5 m x 5 m et un dégagement d'au moins 6 mètres.

2 - Nombre d'emplacements automobiles

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par la construction.

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

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

SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE

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

Les constructions nouvelles, les extensions et les réhabilitations doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement, ainsi que les objectifs fixés par la loi sur la transition énergétique et son chapitre concernant les constructions, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage et le bâti existant grâce à une qualité architecturale et environnementale de ces constructions :

- Favoriser les constructions bioclimatiques à forte inertie thermique pour apporter un confort d'hiver mais aussi un confort d'été aux occupants. La bonne orientation des bâtiments favorise la récupération des apports solaires gratuits et valorise la lumière naturelle qui limite les dépenses d'énergie.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

- Privilégier les matériaux naturels ou bio-sourcés, renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Favoriser les techniques, les matériels et les matériaux non toxiques, préservant la santé des occupants,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie et d'épandage sur le terrain.
- Prévoir une très bonne isolation thermique et durable des constructions, naturelle ou non toxique pour réduire au maximum les consommations énergétiques et assurer une parfaite étanchéité à l'air des réalisations.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.

Stockage des déchets
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites.

Cette zone N comprend un secteur Nzh permettant le maintien et la protection des zones humides avérées.

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

ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N, tout ce qui n'est pas visé à l'article N-2 est interdit.

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

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone, excepté pour le secteur Nzh :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation forestière.

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

- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition que cette extension ne compromette pas le caractère naturel du site.

- Les constructions d'annexes aux habitations de moins de 20 m² à condition qu'elles soient sans fondation et sans dalle béton.

- Les abris pour animaux, à condition qu'ils soient à l'intérieur des enclos, sans fondation et sans dalle béton.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Dans le secteur Nzh, seuls sont autorisés :

- Les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,

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

2 – Protections, risques et nuisances

Une partie de la zone N est concernée par le site classé de la vallée de l'Yerres, matérialisé sur les documents graphiques. A ce titre, tous travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site sont soumis à autorisation spéciale, délivrée, en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites après avis de la CDNPS voire de la Commission supérieure, soit par le Préfet du département qui peut saisir la CDNPS mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

La zone N est en partie concernée par le Plan de Prévention des risques inondations de la vallée de l'Yerres qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU.

La zone N est en partie concernée par des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles de classe 3 définies par la DRIEE (cf. Annexe I). Dans ce cadre, pour toute ouverture à l'urbanisation dans ces enveloppes, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

La zone N est en partie concernée par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires définies par le SAGE de l'Yerres. A ce titre, pour tout aménagement de plus de 1000 m² dans ces unités fonctionnelles, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide selon les critères de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

2 - Assainissement

Eaux usées

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

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

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

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

Eaux pluviales

Le règlement d'eaux pluviales du SyAGE en vigueur est applicable sur le territoire de la Commune et annexé au présent PLU. Les eaux pluviales collectées ne doivent pas en principe être rejetées au réseau d'eaux pluviales (principe de zéro rejet). Ces eaux doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant la configuration de la parcelle par tout dispositifs appropriés (puits d'infiltration, tranchées drainantes, fossés, noues, bassins, toitures végétalisées, revêtements perméables…).

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

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

3 - Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

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

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

Les retraits sont mesurés en tout point de la construction à l'exception des éléments d'architecture tels que les perrons non clos, les rampes fixes, les escaliers extérieurs accédant au rez-de-chaussée et sas d'entrée, les saillies (corniches, balcons, marquises, auvents, bow-windows, etc.) à condition qu'elles ne dépassent pas une certaine profondeur (souvent 0,80 m) et qu'elles ne représentent pas plus d'une certaine proportion (souvent un tiers) de la superficie de la façade.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique existante ou à créer.

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

- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone sous réserve que la distance par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminuée,
- les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

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

Les reculs sont mesurés en tout point de la construction y compris les saillies, les débords de toiture, balcons…

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul d'au moins :

- 8 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures,
- 4 mètres si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle.

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

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

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

Les constructions doivent respecter entre elles une distance au moins égale à 8 mètres.

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

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante ne soit pas diminuée.

ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur est calculée à partir du point médian du terrain naturel d'assiette du bâtiment.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.
La hauteur totale des annexes et des abris pour animaux ne doit pas excéder 3 mètres.

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

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

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

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

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

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

1 – Aspect général, volume

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti et faire l'objet d'une recherche approfondie et d'une composition architecturale soignée utilisant des matériaux nobles et durables. Les imitations grossières et les pastiches sont interdits.

Les extensions des bâtiments existants sont traitées en respectant l'architecture du bâti environnant.

2 - Les constructions à destination d'habitation

a – Toiture

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

La couverture des bâtiments devra être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse. Dans ce cas, la partie en terrasse ne devra pas excéder 30 % de la surface au sol de la construction.

Les tuiles canal et romanes sont interdites. Le degré des pentes doit être compris entre 30 et 45 °.

Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en bac acier et en éléments métalliques non peints.

b - Parements extérieurs

Une unité d'aspect doit être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades sur rue doivent être jointoyés ou enduits à « pierres vues » sur au minimum 30 % de leur surface.

Les murs des autres façades doivent être :
- soit jointoyés ou enduits « à pierres vues »
- soit revêtus d'un enduit de texture uniforme.

Les enduits extérieurs et les menuiseries doivent respecter la palette de couleurs définie en annexe du règlement.

Les murs de façade en pierre doivent être, en cas de nécessité de réfection, refaits à l'identique (composition et finition).

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Les extensions doivent respecter les caractéristiques du bâtiment principal (composition, couleur et finition).

c – Clôtures

Les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions voisines existantes.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès automobile et un accès piéton est autorisée.

Les clôtures en bordure de voie et en limite séparative ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres et doivent être poreuses pour la biodiversité. Elles seront composées d'un grillage de type agricole monté sur des piquets de bois. Des passages pour la petite faune, d'une dimension minimale de 15 cm par 15 cm, doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les angles.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué, fibrociments, fausses haies, cannisses et brises vues est interdit en bordure des voies et du domaine public.

Les emplacements de stationnement extérieurs situés sur la propriété et à moins de 2 mètres des limites séparatives latérales doivent être dissimulés par un mur plein ou par une haie végétale opaque.

d – Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 0 m² et 12 m² seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 12 m² seront d'aspect identique à celui de la construction principale.

e - Implantation des capteurs solaires

Afin d'insérer au mieux les capteurs solaires dans l'environnement :

- Rechercher une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements,
- En toiture à pentes, les panneaux seront implantés sur le même plan que la toiture, en toiture terrasse, ils pourront être inclinés,
- La création de fenêtres de toit peut aussi être l'occasion d'installer des capteurs et de les associer dans une composition d'ensemble,
- Les capteurs solaires ne doivent pas excéder le tiers de la surface de la toiture située en façade sur rue.

f – Éléments remarquables du paysage

Des travaux sur les éléments protégés au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments, tels que définies dans la pièce 6c du présent PLU.

Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments protégés seront élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

g - Dispositions diverses

Toutes les dispositions mentionnées aux 1-, 2-, 3- et 4- précédents peuvent ne pas être appliquées pour :

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

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

L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 mètre) sera assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur insertion discrète dans l'environnement : mise en peinture, implantation non visible - ou la moins visible possible - depuis l'espace public.

Les moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines doivent être impérativement intégrés au bâti ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.

Les nouvelles citernes à gaz liquéfiés ou à mazout sont interdites.

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

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique sur un sol perméable.
A cet effet, il devra être réalisé des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les divisions de propriétés qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation et pour les changements de destination des constructions existantes.

Cette obligation s'applique sans préjudice de l'obligation ou non d'une quelconque autorisation préalable.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante, des dimensions minimales de 2,5 m x 5 m et un dégagement d'au moins 6 mètres.

2 - Nombre d'emplacements automobiles

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par la construction.

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

Les arbres remarquables existants et les arbres présentant un diamètre supérieur ou égal à 30 cm, mesuré à 1 mètre du sol naturel, sont protégés. Les autres plantations seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, des arbres fruitiers ou des essences locales.

Pour conserver un environnement de qualité, l'entretien des plantations est obligatoire.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

SECTION 3 – DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE N-15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, les extensions et les réhabilitations doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement, ainsi que les objectifs fixés par la loi sur la transition énergétique et son chapitre concernant les constructions, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage et le bâti existant grâce à une qualité architecturale et environnementale de ces constructions :

- Favoriser les constructions bioclimatiques à forte inertie thermique pour apporter un confort d'hiver mais aussi un confort d'été aux occupants. La bonne orientation des bâtiments favorise la récupération des apports solaires gratuits et valorise la lumière naturelle qui limite les dépenses d'énergie.
- Privilégier les matériaux naturels ou bio-sourcés, renouvelables, récupérables, recyclables et durables.
- Favoriser les techniques, les matériels et les matériaux non toxiques, préservant la santé des occupants,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie et d'épandage sur le terrain.
- Prévoir une très bonne isolation thermique et durable des constructions, naturelle ou non toxique pour réduire au maximum les consommations énergétiques et assurer une parfaite étanchéité à l'air des réalisations.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.

<u>Stockage des déchets</u>
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés.

<u>Toitures terrasse</u>
Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

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

Il n'est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

ANNEXES

I. LOCALISATION DES ENVELOPPES D'ALERTE DE ZONES HUMIDES DE CLASSE 3

II. RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DE PANNEAUX SOLAIRES

III. RECOMMANDATIONS POUR LA REALISATION DE TOITURES VEGETALISEES

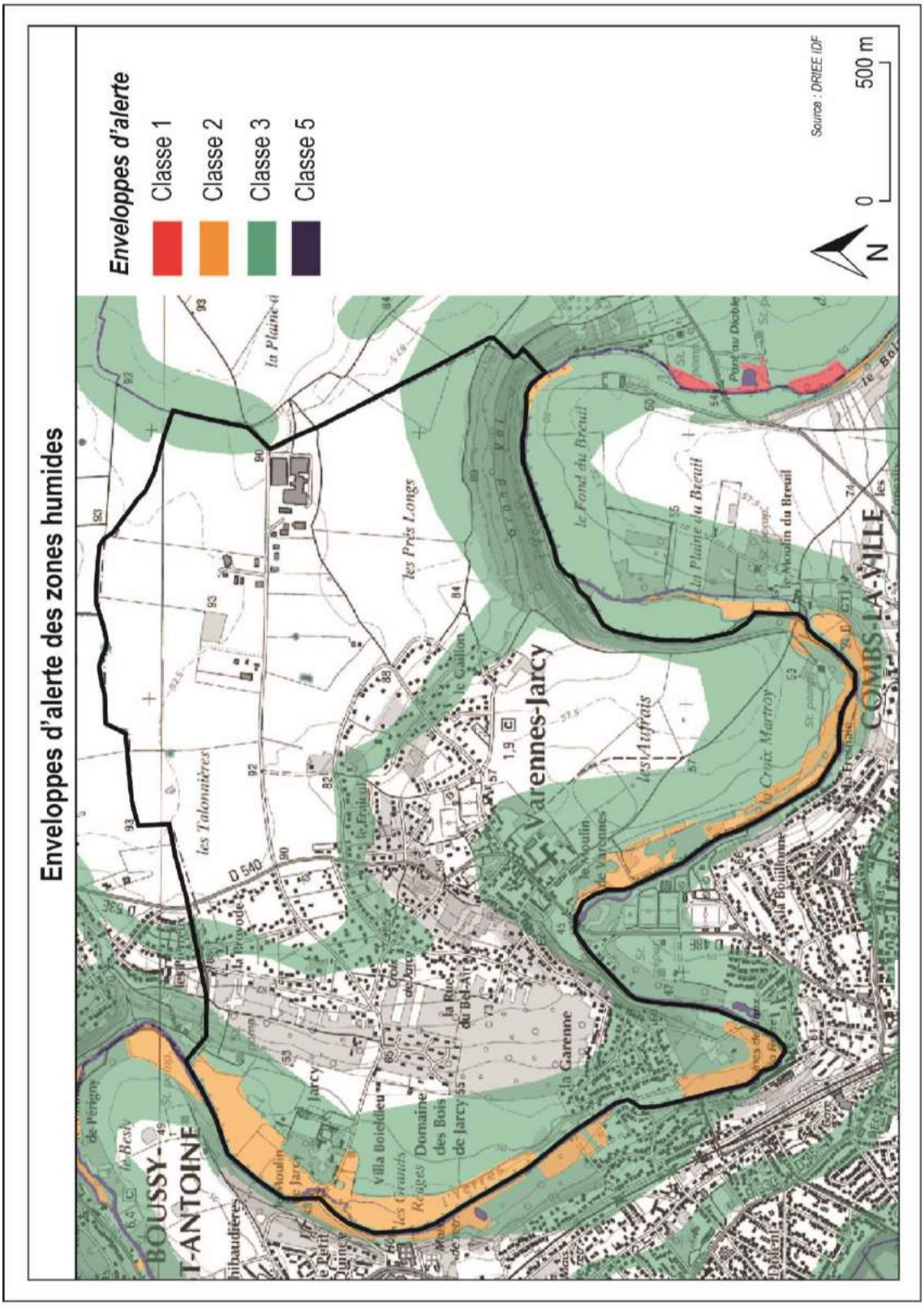
IV. LISTE DES VEGETAUX CONSEILLES ET DECONSEILLES

V. PALETTES DE COULEURS

VI. RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION AUX ABORDS DES CANALISATIONS DE GAZ

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

ANNEXE I- Localisation des enveloppes d'alerte de zones humides de Classe 3



Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

ANNEXE II- Recommandations pour l'implantation de panneaux solaires

PANNEAUX SOLAIRES

Recommandations paysagères et architecturales pour une meilleure intégration

Vous avez un projet d'installation de panneaux photovoltaïques ou de capteurs thermiques ?

Voici **un guide pour vous aider à mieux intégrer votre installation** à l'architecture de votre habitation et dans votre environnement.

Réflexions autour de l'installation de capteurs solaires.
Le groupe de travail est composé de : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Essonne, Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Essonne, Direction Départementale des Territoires de l'Essonne, Parc Naturel Régional du Gâtinais Français. Le groupe de travail « solaire » a élaboré, à partir d'une analyse systématique de cas concrets de demandes d'autorisation en espaces protégés, une méthode d'approche pouvant être appliquée à chaque situation. Cette méthode se traduit dans les quelques recommandations exposées dans ce guide.

L'énergie la plus économique est celle que nous ne consommons pas !

Objectif efficacité énergétique et économies d'énergie

Chacun a pris conscience que les ressources en énergies fossiles sont limitées et que le CO_2 produit par leur consommation influence le climat. L'habitat consomme aujourd'hui beaucoup d'énergie (chauffage, équipements..), il est donc essentiel de **réduire la consommation d'énergie** et en même temps d'utiliser des énergies dites 'renouvelables' ex : énergie solaire, géothermie....

Cette approche nécessite d'abord une réflexion globale sur le bâtiment : l'orientation, l'exposition des pièces à vivre, les ouvertures, les matériaux de construction et d'isolation etc. Avant donc d'envisager des modes de productions d'énergie, tels que les capteurs solaires, il est indispensable de réfléchir à mettre en place dans votre projet des moyens d'économie d'énergie et d'efficacité énergétique.

La ressource de l'énergie solaire

Pour utiliser cette énergie, il est nécessaire d'installer des capteurs solaires. Actuellement, il existe deux types de panneaux : les **capteurs thermiques** pour la production d'eau chaude sanitaire, 2 à 4 m², ou pour le chauffage d'une maison, 10 à 15 m², et les **panneaux photovoltaïques** pour la production d'électricité (installations courantes entre 15 et 25 m²). Le photovoltaïque est actuellement porté par des avantages fiscaux et un marketing dynamique.

VOUS LE SAVIEZ ?

En France en 2008, le secteur résidentiel était avec celui du tertiaire, le **premier consommateur d'énergie primaire** (toutes énergies confondues) avec **43% de l'énergie primaire totale du pays***.

Les énergies renouvelables représentent 7,7% de l'offre énergétique globale*.

Document téléchargeable

www.culture.gouv.fr
www.caue91.asso.fr
www.essonne.equipement-agriculture.gouv.fr
www.parc-gatinais-francais.fr

* source Ministère de l'Écologie.

Quelques mots sur les démarches administratives

Avant de poser des panneaux solaires sur un bâtiment, il est nécessaire de déposer une DÉCLARATION PRÉALABLE (Cerfa 13404) à la mairie du lieu des travaux.

Si le bâtiment est situé en espace protégé au titre du patrimoine ou des sites, cette demande sera soumise pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.

Quel est l'impact de ces installations sur le paysage et l'architecture de nos lieux de vie ?

Ce sont en principe les toits des maisons ou des immeubles qui accueillent les panneaux solaires. Or les toitures font partie de l'espace public et contribuent à lui donner une cohérence et une identité qui fait le caractère d'un lieu, d'une rue, d'un quartier, d'un village, d'un bourg.

Les toitures participent à la qualité d'aspect d'une maison ou d'un bâtiment.

... une maison est toujours quelque part...

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

LES PANNEAUX SOLAIRES DANS LE PAYSAGE

COMMENT MIEUX MAÎTRISER LEUR IMPACT VISUEL

Pour conserver l'harmonie des paysages et de notre cadre de vie, la modification de l'aspect des toitures oblige à **certaines précautions** : une réflexion en amont et une méthode de conception s'imposent, d'autant plus dans les espaces de sensibilité paysagère et historique.

Voici quelques pistes pour mieux maitriser l'impact visuel de vos installations solaires.

Ces recommandations sont à appliquer dans la limite de la conservation d'une performance acceptable à l'installation (orientation et inclinaison).

< Visibilité depuis l'espace public

Privilégier la pose des panneaux sur la partie du bâtiment la moins visible depuis l'espace public. Positionner les panneaux côté jardin, côté intérieur de la propriété, côté cour, dans un cœur d'ilot, tout en préservant l'impact sur le voisinage.

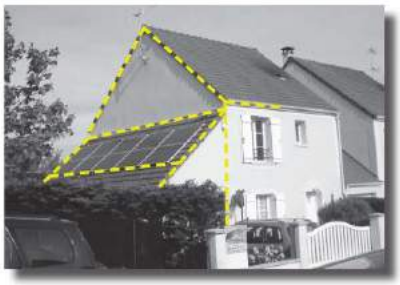
*« LE PAYSAGE est un système intégrant la présence de **l'homme** aux RÉALITÉS NATURELLES d'un site»*

< Pose sur une toiture à faible pente ou toiture terrasse

(pour les panneaux photovoltaïques)

Recul par rapport à la rue

Dans le cas des maisons avec pignons sur rue, poser les panneaux sur la partie du toit la plus éloignée de la rue : masqués par les bâtiments des parcelles voisines, ils seront ainsi moins visibles dans les vues générales de la rue.



< Pose sur des annexes

Plutôt qu'utiliser les toitures principales, très visibles, choisissez de poser les panneaux sur les toitures les plus basses de l'ensemble bâti : annexe, toiture secondaire, garage, serre, auvent, abri de jardin.

< Implantation en bas de toiture

Préserver l'aspect des faitages qui sont la partie la plus visible des bâtiments, positionner les panneaux en bas de toiture.

Recommandations dans les règlements d'urbanisme et de lotissement pour les communes :

Prévoir des recommandations spécifiques dans les documents d'urbanisme et les règlements de lotissement.

Panneaux solaires : L'idéal c'est de les installer...

... sur les architectures contemporaines, bâtiments neufs ou extensions, puisqu'il sera beaucoup plus simple de prendre en compte et d'intégrer dans la conception, dès le départ, une réflexion sur les énergies renouvelables et d'en faire un vrai élément de qualité de l'architecture.

... sur les toits des équipements publics, dans les zones artisanales ou les centres commerciaux, des bâtiments qui offrent en général des surfaces de toiture importantes et qui peuvent en l'occurrence exploiter 'directement' l'énergie solaire pour chauffer de l'eau chaude, faire fonctionner certaines installations etc.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments à part entière de l'architecture et être composés harmonieusement en fonction des formes, des matériaux et des teintes du bâtiment.

Notre maison se trouve souvent au milieu d'un contexte bâti : quartier, village, bourg... N'oublions pas qu'elle est devant nos yeux tous les jours. Alors avant de se lancer dans un tel projet, mieux vaut prendre en compte certains paramètres.

COMMENT COMPOSER LES INSTALLATIONS SOLAIRES AVEC L'ARCHITECTURE DE NOS MAISONS ET DE NOTRE VOISINAGE

L'Échelle

La surface des panneaux doit être en rapport avec la surface de la toiture principale. Couvrir la totalité de la toiture d'une petite maison pourrait lui porter un préjudice esthétique important.

La complexité de la toiture >

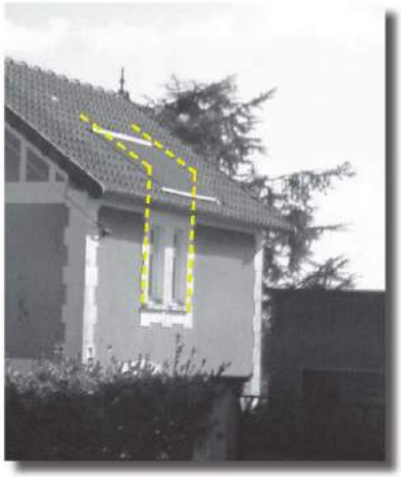
Privilégier la pose sur des toitures de forme simple, par exemple sur des toits à un ou deux pans.
Les toitures de forme complexe génèrent souvent des assemblages de panneaux inesthétiques. Si la toiture est complexe, mais composée de plusieurs formes simples, privilégier à la pose plutôt des panneaux sur une seule partie.

La composition finale des panneaux >

Les panneaux devraient rester de préférence dans une forme générale simple et rectangulaire. Mieux vaut éviter les formes en U, en L, en T, en H, les formes en escalier etc. L'aspect de votre toiture est important et fait partie de la valeur générale de la maison.

L'harmonisation avec les façades >

La pose de panneaux en toiture sera plus harmonieuse si elle suit le rythme des fenêtres des façades. La présence de larges surfaces vitrées en façade (verrière, véranda, larges baies) ou de portes de garage, est un élément favorable en permettant des continuités ou alignements verticaux.



La présence d'autres ouvrages en toiture :

Il est souvent compliqué d'installer des panneaux sur des toitures où existent déjà des ouvrages : châssis de toit, lucarnes, souches de cheminées, ventilations, antennes....
Quand cela est inévitable, pour que notre maison ne soit pas couronnée d'un ensemble disparate, il est indispensable de tenir compte de ces éléments pour organiser les panneaux en fonction des ouvrages, en se donnant des « règles » d'alignement, de proportion... Dans un tel cas, le nombre de panneaux à installer serait limité.

... sur les bâtiments agricoles, dont l'implantation peut être parfaitement adaptée pour profiter de la meilleure exposition.

D'autant plus que certains de ces équipements peuvent jouer la synergie avec une production d'énergie renouvelable par la biomasse ou des types d'exploitation liés à l'agriculture ou à l'élevage biologique.

... dans les nouveaux quartiers, les Zones d'Aménagement Concerté ou les lotissements, pour lesquels la conception et la disposition des immeubles ou des habitations pourra se faire en tenant compte de l'exposition solaire et de l'espace urbain.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Qualité d'aspect des panneaux

- Le choix des panneaux doit tenir compte de la couleur et de la nature de la couverture : l'ardoise et le zinc sont des supports favorables.
- La réflexion du ciel dans certains panneaux peut accentuer leur impact visuel.
- Par ailleurs, les panneaux et leurs assemblages devront présenter un niveau de qualité d'aspect suffisant en rapport avec les autres parties du bâtiment.
- Attention, les panneaux sont souvent plus discrets quand ils ont une structure foncée.

Et demain ?

Les panneaux proposés usuellement pour capter l'énergie solaire sont de formes et de dimensions limitées et peu adaptables, ils sont donc difficiles à mettre en œuvre dans les bâtiments existants.

On voit émerger grâce à l'évolution technique des matériaux, des dispositifs de captage qui devraient permettre bientôt de capter l'énergie solaire dans les bâtiments de façon plus souple et polyvalente.

CALPE - Athis-Mons
MORISSEAU Jean-Christophe et Agence A Narcy, Architectes

CALPE - Athis-Mons
MORISSEAU Jean-Christophe et Agence A Narcy, Architectes

Matériaux équipés de dispositifs photovoltaïques : tuiles, zinc, store, toitures transparentes de verrières, garde-corps et brise soleil, matériau souple s'adaptant au support, panneaux de verre découpables à la demande.

A terme, c'est par tous les éléments le composant que le bâtiment pourrait capter l'énergie solaire.

...tes les photos de ce guide ont été prises dans le département de l'Essonne (91) Conception et réalisation : STAP - DDT - CAUE 91

A EVITER :

- **capteurs solaires inclinés de trop grande hauteur,**
- **implantation hétérogène des capteurs, uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation,**
- **les types de capteurs augmentant l'effet de superposition (gabarit, passage de tuyauteries, etc...).**
- **éparpillement des capteurs …**

Ne JAMAIS les implanter sans scrupuleusement respecter l'orientation et la pente de la toiture

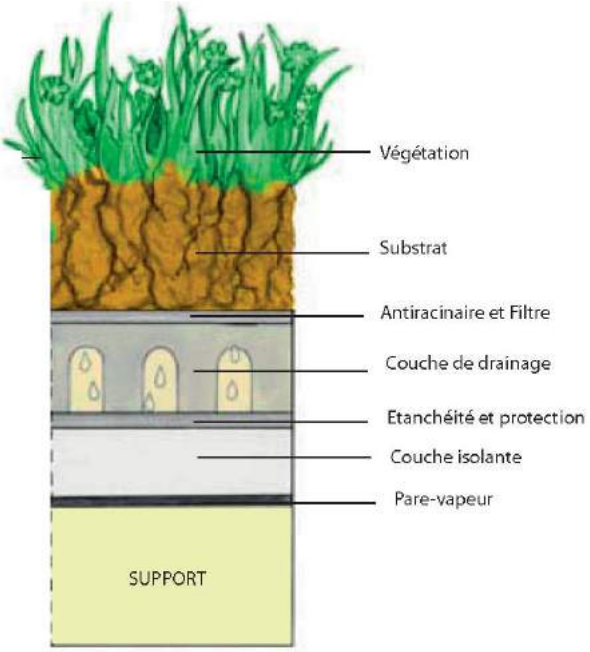
Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

ANNEXE III - Recommandations pour la réalisation de toitures végétalisées

Un toit vert ou végétal est constitué essentiellement de cinq composantes. En partant du support de toit, on retrouve :

- la **structure portante** ;
- une **couche d'étanchéité**. Une barrière antiracines et une membrane d'étanchéité séparent le système du toit vivant du bâtiment isolé qui se trouve en dessous ;
- une **couche** éventuelle **de drainage et de filtration**. En cas d'excédent d'eau, une couche de réservoirs ou de galets la filtre puis elle se déverse dans une canalisation. Pendant les périodes sèches, l'eau stockée remonte vers les racines ;
- une terre végétale ;
- une **couche végétale** si l'on recherche un aspect engazonné ou de type prairie, ou une couche d'un substrat léger, pauvre et absorbant type mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée, sans engrais dans lequel on plantera surtout des plantes succulentes, de type sédums (ex : *sedum album, sedum sexangulare, sedum lydium…*) et de plantes adaptées aux milieux secs (thym, ciboulette, fétuque...). Les sédums stockent l'eau, absorbent les pluies qui ruisselleraient sur un toit plat ordinaire.

L'épanouissement des plantes du toit végétal prend quelques années.



Structure portante

Elle peut être en béton, acier ou bois et doit supporter le poids de l'installation prévue qui peut doubler voire tripler lorsqu'elle est gorgée d'eau en cas de pluie ou de fonte de la neige accumulée.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Le toit peut être plat ou incliné (35° au maximum). Il est recommandé de construire des terrasses avec une pente minimale de 1 à 2 %, pour diminuer l'épaisseur de la couche drainante, et donc le poids de la structure.

Étanchéité

Comme pour toute toiture, elle est essentielle. L'importance de la couche d'étanchéité ne doit jamais être sous-estimée ; une terrasse végétalisée bien faite fuit beaucoup moins que si elle ne l'était pas, mais les coûts de réparation d'une fuite sont souvent au moins doublés comparés aux toitures-terrasses classiques. Le complexe isolant doit être résistant à la compression et aux racines.

Les membranes bitumineuses SBS (éventuellement APP) sont les plus adaptées, mais dans leurs versions « anti-racine » uniquement. Elles offrent une épaisseur plus importante que leurs sœurs synthétiques et présentent moins de problème de recyclage selon leurs promoteurs. L'application en deux couches d'une membrane anti-racine est recommandée.

Il est aussi possible de mettre en œuvre des étanchéités en polyoléfine dites TPO ou FPO (cartouche éthylène propylène + polypropylène), le caoutchouc synthétique (EPDM) et le PVC.

Les choix des espèces, le type de drainage (barrière composée d'une couche d'air) et l'entretien régulier rendent inutile le traitement herbicide inclus dans le bitume. Cependant, la réglementation exige l'ajout d'une couche anti-racine car les fabricants d'étanchéité utilisent du bitume qui est une base « attirant » les racines.

Remarque : selon l'épaisseur et le type de substrat et le climat local, certaines plantes doivent être proscrites. Ceux qui veulent favoriser la biodiversité chercheront à y favoriser les espèces plus locales, mais adaptées à ces « milieux extrêmes » très secs et chauds au plus fort de l'été et exposés aux chocs thermiques de forte amplitude.

Les rouleaux « *pré-végétalisés* » peuvent être réenroulés pour contrôle ou réparation de l'étanchéité. Certaines terrasses sont couvertes de plantes en godets qu'on peut enlever ou déplacer.

La couche de drainage et de filtration

Selon l'inclinaison de toit, la résistance de la structure portante et l'épaisseur et la nature du substrat, une couche drainante peut être mise en œuvre. C'est le plus souvent du polyéthylène gaufré qui crée un espace de drainage d'environ 10 mm de hauteur dirigeant l'eau de pluie vers le drain du toit ou vers les gouttières extérieures. Pour éviter son colmatage par des particules du sol/substrat, il est éventuellement possible de lui adjoindre un filtre géotextile non-tissé qui retient les fines particules du sol et laisse l'eau s'égoutter. Ce géotextile absorbe aussi l'eau qui la traverse, offrant un milieu humide pour les racines des plantes. Cependant, le non-tissé offre peu de résistance aux racines qui le pénètrent en réduisant son efficacité. On le recouvre donc généralement encore d'un autre géotextile traité anti-racine.

Le substrat de croissance : terre végétale

Le substrat doit être léger et résistant à la compaction tout en retenant l'eau. Sa composition est généralement un mélange de terre et/ou de compost végétal de feuilles ou d'écorces mélangé à des agrégats de pierres légères et adsorbantes (*pierre ponce, matériau expansé*, éventuellement récupération de déchets de tuiles broyés..) ayant un diamètre de 3 à 12 mm. Les agrégats représentent un volume variant de 40 à 70 % du substrat de culture en fonction de l'épaisseur de substrat, de l'irrigation (si engazonnement) et du type de culture souhaité. L'épaisseur totale du substrat peut ainsi être réduite à seulement 10 cm d'épaisseur, voire moins pour les rouleaux prévégétalisés de sédums. 15

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

cm est en zone tempérée l'épaisseur minimale convenant aux plantes très résistantes au gel. 15 cm sont nécessaires pour bénéficier d'une plus grande variété de plantes.

Ses capacités de rétention en eau, de perméabilité, de résistance à l'érosion, de densité conditionnent le bon fonctionnement du système.

Pour les toitures de graminées, les architectes paysagistes ont longtemps recommandé un minimum de 30 cm de terre sur les toits végétaux, mais la terre devient très lourde lorsqu'elle est saturée d'eau (environ 1,6 tonne par mètre cube, ou 160 kg par mètre carré pour une épaisseur de 10 cm) avec des risques de dommages à l'étanchéité et à la structure d'un immeuble classique si elle n'a pas été soigneusement renforcée. Le milieu étant moins favorable aux vers de terre, la terre tend à se compacter, évacuant l'oxygène nécessaire à la survie des plantes. Les erreurs passées incitent à attacher la plus grande importance au substrat qui doit permettre la vie des plantes, sans recherche de productivité (laquelle demanderait un entretien accru).

La couche végétale

Techniquement, toutes les plantes peuvent pousser sur les toits mais certaines peuvent nécessiter des soins constants pour les préserver d'un soleil permanent, du gel et des grands vents. Dans la plupart des cas, la végétation ne sera qu'herbacée ou arbustive. Elle sera choisie en fonction du climat de la région, de l'ensoleillement, de la pente du toit, de l'épaisseur du substrat, etc. De manière générale, on devrait privilégier des plantes vivaces et indigènes très résistantes aux températures extrêmes et qui s'implanteront rapidement pour couvrir les surfaces de sol afin de réduire son assèchement par le soleil et le vent. Les plantes couvre-sols ont aussi l'avantage de laisser peu de place aux herbes sauvages ou indésirables et de réduire l'entretien. Les plantes alpines et rudérales conviennent parfaitement à cet usage.

Les plantes à privilégier peuvent être :

- *plantes fleuries* : les origans ; les alliums de petite taille comme la ciboulette, qui offre aussi l'avantage d'être un condiment ; un mélange de fleurs des champs pour créer un pré fleuri ; le gazon d'Espagne ou armérie maritime (*Armeria maritima*) ; les iris nain comme l'iris *Pumila* ; le géraniums sanguin (g.sanguineum); les campanules, les centaurées, etc. ;
- *couvre-sols* : les œillets ; les gypsophiles ; les sedums ; les thyms,les joubardes, etc. ;
- *graminés* : les fétuque et particulièrement la fétuque bleue (*Festuca glauca*) et fétuque améthyste (*Festuca amethystina*) particulièrement compact et décoratives ;
- *plantes vertes* : les iberis comme la corbeille d'argent (*Iberis sempervirens*) ; les armoises, etc.

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

ANNEXE IV- Liste des végétaux conseillés et déconseillés

LES VEGETAUX CONSEILLÉS

Cette liste est donnée à titre indicatif et est à adapter suivant le contexte.

Ж : Les plantes suivies de ce symbole présentent un caractère de toxicité, notamment par ingestion et sont à utiliser avec précaution pour les espaces destinés aux jeunes enfants.

Liste d'essences d'arbres, à utiliser isolés ou en bande boisée

Alisier blanc (Sorbus aria)
Alisier torminal (Sorbus torminalis)
Cerisier à grappes (Prunus padus)
Châtaignier (Castanea sativa)
Cormier (Sorbus domestica)
Erable plane (Acer platanoïdes)
Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)
Hêtre (Fagus sylvatica)
Merisier (Prunus avium)
Néflier (Mespilus germanica)
Noyer commun (Juglans regia)
Noyer noir (Juglans nigra)
Orme (Umus resista - variété résistante à la graphiose)
Poirier (Pyrus pyraster ou P. communis)
Pommier sauvage (Malus sylvestris ou M. communis)
Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)
Tremble (Populus tremula)
Sorbier des oiseleurs (Sorbus ocuparia)
Arbres fruitiers (Pommier, poirier, cerisier, prunier) de variété traditionnelle (voir les techniciens du Parc)

N.B. Pour le tilleul, les variétés Tilia tomentosa et Tilia x euchlora et platyphyllos sont à proscrire (car le nectar serait toxique pour les abeilles ou trop fragile).

Liste d'essences arbustives champêtres, à utiliser dans les haies

Grands arbustes caducs (pouvant dépasser les 2 m à maturité en haie libre :

Aubépine (Crataegus monogyna et C. laevigata)
Cerisier de Sainte-Lucie (Prunus mahaleb)
Cognassier (Cydonia vulgaris)
Eglantier ou Rosier des chiens (Rosa canina)
Erable champêtre (Acer campestre)
Prunellier (Prunus spinosa)
Saule marsault (Salix caprea)
Sureau (Sambucus nigra)
Viorne obier (Viburnum opulus) Ж

N.B. On veillera à respecter la réglementation vis-à-vis de la hauteur de la haie en limite de propriété.

Petits arbustes (en général inférieurs à 2 m à maturité):

Amélanchier (Amelanchier ovalis)
Bourdaine (Frangula alnus) Ж
Camérisier à balais (Lonicera xylosteum) Ж
Cassis (Ribes nigrum)
Cornouiller mâle (Cornus mas)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus) Ж
Genêt à balais (Cytisus scoparius) Ж
Groseillier à maquereau (Ribes uva-crispa)
Nerprun purgatif (Rhamnus catharticus) Ж
Épine-vinette (Berberis vulgaris)
Viorne lantane/Viorne obier (Viburnum lantana /opulus) Ж

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Persistants et semi-persistants

Charmille (Carpinus betulus, essence marcescente qui conserve ses feuilles une partie de l'hiver)
Houx (Ilex aquifolium) Ж, espèce de mi-ombre
Nerprun alaterne (Rhamnus alaternus)
Troène commun (Ligustrum vulgare, semi-persistant) Ж
Genévrier commun (Juniperus communis)

Cette liste peut être complétée de quelques essences ornementales à utiliser dans l'espace clos du jardin ou dans la haie de manière plus modérée :

Abélia (Abelia x grandiflora)
Argousier (Hippophae rhamnoides)
Callicarpa (Callicarpa bodinieri)
Cistes (Cistus)
Cytise (Laburnum anagyroides) Ж
Deutzia (Deutzia)
Escallonia (Escallonia)
Groseillier à fleurs (Ribes sanguineum)
Laurier-tin (Viburnum tinus) Ж
Lilas (Syringa vulgaris)
Lilas de Californie, Céanothe (Céanothus)
Oranger du méxique (Choisya ternata)
Osmanthe (Osmanthus heterophyllus)
Potentille (Potentilla fruticosa)
Seringat (Philadelphus)
Spirée (Spiraea arguta, thunbergii, x vanhouttei)
Symphorine (Symphoricarpos albus)

Liste de plantes grimpantes

Chèvrefeuille (Lonicera periclymenum, L. henryi -variété semi-persistante-, L. japonica 'halliana' - variété persistante) Ж
Clématite (Clematis) Ж
Glycine (Wisteria sinensis) Ж
Hortensia grimpant (Hydrangea petiolaris)
Houblon (Humulus lupulus)
Lierre commun (Hedera helix) Ж
Rosiers grimpants
Vignes (Vitis vinifera)

Liste d'arbres et arbustes de zones humides

Saule marsault (Salix caprea)
Saule des vanniers ou osier commun (Salix viminalis)
Saule blanc (Salix alba)
Saule cendré (Salix cinerea)
Saule à oreillettes Salix aurita
Saule à trois étamines Salix triandra
Saule fragile Salix fragilis
Saule pourpre Salix purpurea humides
Saule roux Salix acuminata
Sureau noir Sambucus nigra
Tremble (Populus tremula)

Liste de plantes de zones humides

Acore (Acorus gramineus, Acorus calamus)
Baldingère (Phalaris arundinacea)
Carex à épis pendants Carex pendula
Carex cuivré Carex cuprina
Carex des marais Carex acutiformis
Carex des rives Carex riparia
Carex espacé Carex remota
Carex faux souchet Carex pseudocyperus
Carex hérissé Carex hirta
Carex paniculé Carex paniculata
Carex raide Carex elata
Grand plantain d'eau Alisma plantago-aquatica
Iris (Iris pseudacorus)
Jonc à fruits luisants Juncus articulatus
Jonc à tépales aigus Juncus acutiflorus
Jonc aggloméré Juncus conglomeratus
Jonc des crapauds Juncus bufonius
Jonc épars Juncus effusus
Jonc glauque Juncus inflexus
Lycope d'Europe (Lycopus europaeus)
Massette à feuilles étroites Typha angustifolia
Massette à feuilles larges Typha latifolia

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Menthe à feuilles rondes Mentha suaveolens
Menthe aquatique Mentha aquatica
Menthe des champs Mentha arvensis
Myosotis des marais Myosostis palustris
Populage des marais (Caltha palustris)
Renouée amphibie Polygonum amphibium
Reine des Prés (Filipendula ulmaria)
Roseau commun (Phragmites communis)
Rubanier rameux Sparganium erectum
Sagittaire (Sagittaria latifolia)
Salicaire (Lythrum salicaria)
Scirpe des marais Eleocharis palustris
Véronique mouron d'eau Veronica anagallis-aquatica

EXEMPLES DE COMPOSITION VEGETALE

Ces exemples ne sont pas exhaustifs et sont donnés à titre indicatif ; la nature du sol peut être déterminée à partir de l'observation du sol et de la végétation déjà présente.

Bande boisée pour un sol acide, pauvre et a tendance séchant, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Aubépine (Crataegus monogyna)
Prunellier (Prunus spinosa)
Bourdaine (Frangula alnus)
Genet (Cytisus scoparius)
Chêne sessile ou rouvre (Quercus petraea)
Châtaignier (Castanea sativa)
Merisier de sol acide (Prunus avium)

Haie champêtre pour un sol neutre et frais, en situation ensoleillée a mi-ensoleillée

Charmille (Carpinus betulus)
Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
Viorne obier (Viburnum opulus)
Néflier (Mespilus germanica)
Noisetier (Corylus avellana)
Saule marsault (Salix caprea)

Haie champêtre pour un sol calcaire et superficiel, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Erable champêtre (Acer campestre)
Prunellier (Prunus spinosa)
Lilas (Syringa vulgaris)
Merisier de sol calcaire (Prunus avium)
Viorne lantane (Viburnum lantana)
Amélanchier (Amelanchier ovalis)
Cornouiller male (Cornus mas)
Nerprun alaterne (Rhamnus alaternus)

PLANTES DECONSEILLEES CAR BANALISANTES

Ces plantes sont déconseillées car elles ne sont pas originaires de la région et ont une tendance à uniformiser les paysages. Souvent plantées en haies monospécifiques, et comparées à du "béton vert", elles ne présentent que peu d'intérêt au niveau écologique et sont très fragiles aux attaques parasitaires

Bambou
Houx / Ilex (sauf Ilex aquifolium)
Laurier palme ou cerise (Prunus laurocerasus)
Laurier du Portugal (Prunus lusitanica)
Thuya (Thuja)
Végétaux à feuillage pourpre (Prunier et noisetier pourpres notamment)
Berberis
Cyprès de Leyland (Cupressocyparis leylandii)
Eléagnus à feuillage panaché
Eucalyptus (Eucalyptus)
Faux Cyprès (Chamaecyparis)

Plantes fortement invasives sont indiquées en gras.

Arborée ou arbustive

Ailante ou Faux-vernis du Japon (Ailanthus altissima)

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Arbre aux papillons (Buddleia davidii)
Aucuba (aucuba japonica)
Bambous (Phyllostachis)
Cerisier tardif (Prunus serotina)
Chêne rouge d'Amérique (Quercus rubra)
Cyprès de Lambert (Cupressus macrocarpa)
Erable negundo (Acer negundo)
Fusain du japon (Euonymus japonicus)
Genêt blanc (Cytisus multiflorus)
Genêt strié (Cytisus striatus)
Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana)
Laurier-cerise (Prunus laurocerasus)
Mahonia (mahonia aquifolium)
Mimosa (Acacia dealbata, A. longifolia, A. saligna et A.retinodes)
Mûrier blanc (Morus alba)
Pittosporum du Japon (Pittosporum tobira)
Pyracantha coccinea (Pyracantha coccinea)
Rhododendron pontique (Rhododendron ponticum)
Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia)
Sumac de Virginie (Rhus typhina)
Troène à feuilles brillantes (Ligustrum lucidum)

Aquatique
Azolla fausse-fougère (Azolla filliculoides)
Elodée du Canada (Elodea canadensis)
Elodée à feuilles étroites (Elodea nuttallii)
Grande Elodée (Lagarosiphon major)
Jacinthe d'eau (Eichornia crassipes)
Jonc grêle (Juncus tenuis)
Jussie (Ludwigia grandiflora et L.peploides)
Luzerne arborescente (Medicago arborea)
Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum)
Papyrus (Cyperus eragrostis et C. difformis)
Petite lentille d'eau (Lemna minutii et L. turionifera)

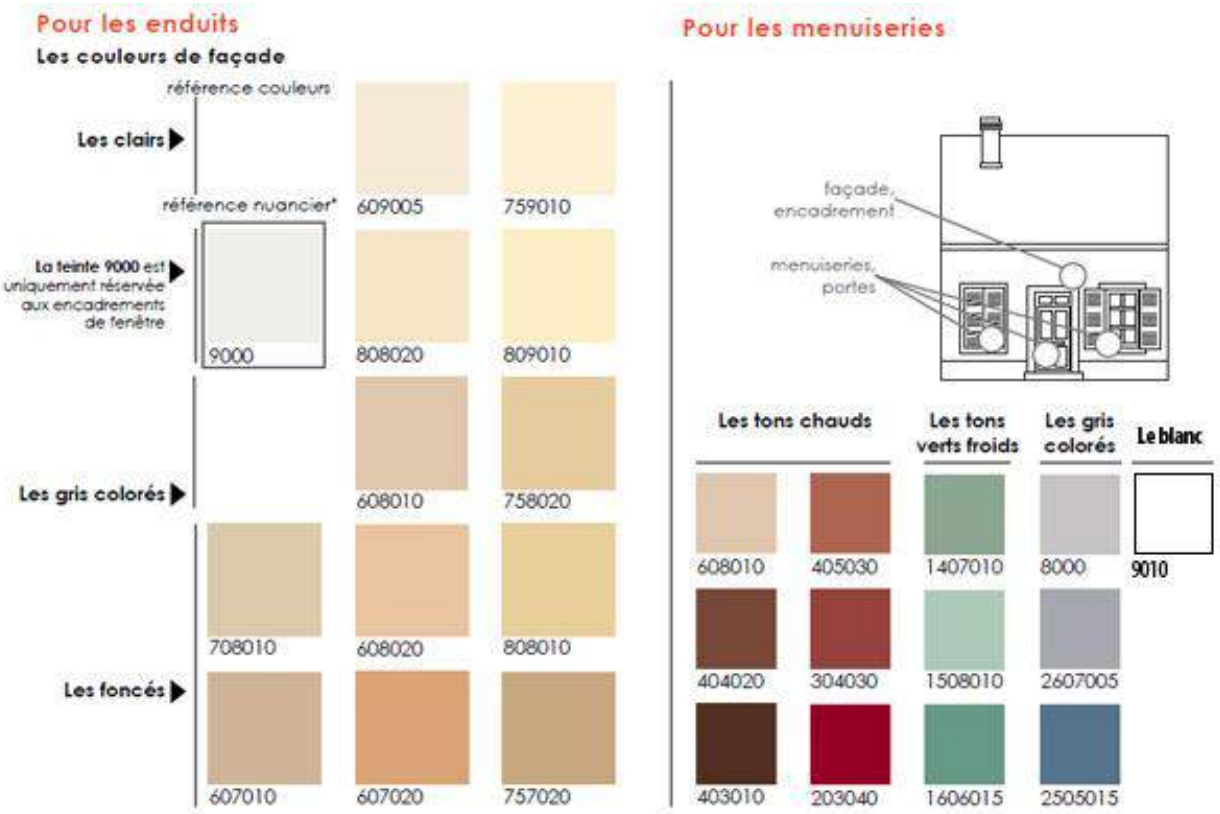
Vivace, herbacée
Asters américains (Aster lanceolatus, A. novi-belgii, A. squamatus, A. x salignus)
Balsamines / Impatiens (Impatiens glandulifera, I. parviflora, I. balfouri, I. capensis)
Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)
Bident (Bidens frondosa et B. connata)
Consoude hérissée ou rude (Symphytum asperum)
Ficoïde à feuilles en cœur (Aptenia cordifolia)
Lilas d'Espagne (Galega officinalis)
Onagre (Oenothera biennis, O. longiflora, O. striata)
Orpin de Helms (Crassula helmsii)
Orpin bâtard (Sedum spirium)
Raisin d'Amérique (Phytolacca americana)
Renouée du Japon (Reynoutria japonica ou Polygonum cuspidatum)
Renouée de Sakhaline (Reynoutria sachalinensis)
Renouée hybride (Reynoutria x bohemica)
Sélaginelle de Krauss (Selaginella kraussiona)
Senecio (Senecio angulatus, S. deltoideus)
Seneçon sud-africain (Senecio inaequidens)
Solidage du Canada (Solidago candensis)
Solidage glabre (Solidago gigantea)
Stramoine / herbe à la taupe (Datura stramonium)
Véronique de Perse (Veronica persica)
Véronique voyageuse (Veronica peregrina)
Xanthium strumarium (Xanthium strumarium)

Sources : Natureparif, Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, Parc naturel régional du Gâtinais français

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

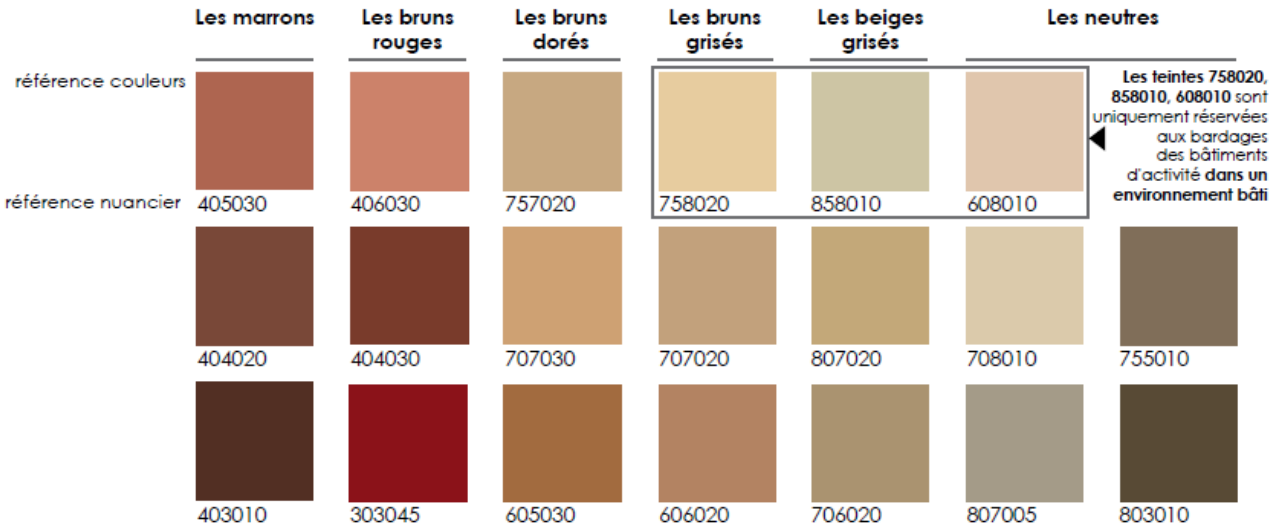
ANNEXE V- Les palettes de couleurs[1]

Pour le bâti à vocation d'habitat



Pour les bardages des bâtiments de grands volumes (activités...)

Les couleurs de façade et de menuiseries



[1] Source : CRAP du PNR du Gâtinais Français

Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140319-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

Pour les bâtiments agricoles

Pour les bardages

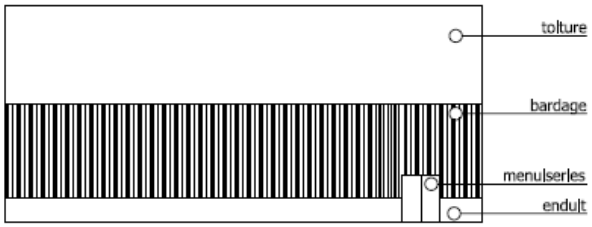
Les couleurs de façade et de menuiseries

	Les marrons	Les bruns rouges	Les bruns dorés	Les bruns grisés	Les beiges grisés	Les neutres
référence couleurs / référence nuancier	405030	406030	757020	758020	858010	608010
	404020	404030	707030	707020	807020	708010
	403010	303045	605030	606020	706020	807005
	7003	7006	7013	755010	803010	

Les teintes 758020, 858010, 608010 sont uniquement réservées **dans le cas d'un environnement principalement bâti.**

Pour les parties enduites

	référence couleurs		
Les clairs		609005	759010
	référence nuancier*		
La teinte 9000 est uniquement réservée aux encadrements de fenêtre	9000	808020	809010
Les gris colorés		608010	758020
Les foncés	708010	608020	808010
	607010	607020	757020



Accusé de réception en préfecture
091-219106317-20190328-D140219-DE
Date de télétransmission : 01/04/2019
Date de réception préfecture : 01/04/2019

ANNEXE VI - RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION AUX ABORDS DES CANALISATIONS DE GAZ