

Révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
de



VAL D'EUROPE
AGGLOMÉRATION

3.1. RÈGLEMENT

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire approuvant le projet de PLUi
5 février 2026**



SOMMAIRE

CONTENU DU RÈGLEMENT & DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
LEXIQUE ET DÉFINITIONS APPLICABLES POUR LE RÈGLEMENT	25
DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES	52
ZONE UA.....	53
ZONE UB	86
ZONE UC	120
ZONE UD.....	146
ZONE UE	166
ZONE UX	190
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES AU.....	222
ZONE AUx	223
ZONE AUm.....	246
ZONE AUZ	270
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 2 AU.....	310
ZONE 2 AU	311
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE.....	316
ZONE A	317
DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NATURELLE	339
ZONE N	340
ANNEXES	364
Annexe 1 : Liste des espèces végétales indigènes préconisées et interdites.....	365
Annexe 2 : Dispositions particulières (DP)	366
Annexe 3 : Protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuis	367
Annexe 4 : Plan du cône de dégagement visuel.....	368
Annexe 5 : Référentiels de couleurs	369
Annexe 6 : listes des patrimoines bâtis et végétaux protégés	370
Annexe 7 – Emplacements réservés	402

CONTENU DU RÈGLEMENT & DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Champ d'application et Portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire des 10 communes composant la communauté d'agglomération de VAL D'EUROPE : Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Esbly, Magny-le-Hongre, Montry, Saint Germain-sur-Morin, Serris, Villeneuve-le-Comte et Villeneuve-Saint-Denis.

Les règles instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux (sous réserve des exceptions mentionnées à l'article L.421-8 du Code de l'urbanisme), même s'ils sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme intercommunal s'appliquent en fonction d'un découpage en zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière, précisées par des secteurs le cas échéant. Le découpage figure sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) dans le dossier de PLUi.

Contenu du règlement

LES ZONES URBAINES

UA	Zone des centralités , répartie entre les secteurs suivants : • UAa pour les centres- villes et secteurs denses mixtes • UAb pour les centres-bourgs • UAv pour prise en compte du Site Patrimonial Remarquable du centre-bourg de Villeneuve-le-Comte
UB	Zone de quartiers résidentiels mixtes à dominante d'habitat pavillonnaire , répartie entre les secteurs suivants : • UBa pour les secteurs homogènes (lotissements...) • UBb pour les secteurs réalisés de façon plus diffuse et aux formes et parcellaires plus variés • UBc pour les secteurs de coteaux (prise en compte du relief et du risque de ruissellement) • UBch pour un secteur aux formes denses et aux implantations d'ensembles (Chessy) • UBh pour les secteurs au caractère particulièrement verdoyant et arboré (dont anciens hameaux).
UC	Zone d'ensembles résidentiels mixtes à dominante d'habitat collectif , répartie entre les secteurs suivants : • UCa près des centres- villes • UCb près des centres-bourgs
UD	Zone dédiée aux parcs de loisirs de rang international (Disney), pour l'accueil du public et son fonctionnement.
UE	Zone dédiée aux équipements d'intérêt collectif (publics / privés). Elle comprend un secteur UEv à Villeneuve-le-Comte, inscrit dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR).
UX	Zone à vocation dominante activités économiques, répartie entre les secteurs suivants : • UXa: secteur à dominante tertiaire avec possibles commerces en RdC • UXm : secteur d'activités économiques dont industrie • UXc : activités économiques à dominante commerciale (et restauration) • UXg : secteur mixte à dominante d'activité économique - ZAC des Gassets • UXh: activités économiques à dominante hôtelière

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> • UXt : activités à dominante d'hébergements touristiques |
|--|--|

LES ZONES À URBANISER (hors Zone d'Aménagement Concertée -ZAC)

AUm	Zone d'urbanisation future à vocation mixte. Le secteur AUma est dédiée à la partie nord du projet du Port de Coupvray.
AUx	Zone d'urbanisation future à vocation économique et d'équipements d'intérêt collectif et services publics

LES ZONES À URBANISER en Zone d'Aménagement Concertée

AUZ-...	Zones d'urbanisation future dont les dénominations et vocations reprennent celles des ZAC déjà engagées ou à venir : • AUZ-CA : ZAC de Coupvray – Cent Arpents • AUZ-CB : ZAC de Coupvray – Cent Arpents • AUZ-CO : ZAC du Courtalin • AUZ-MP : ZAC de la Motte – Secteur Prieuré • AUZ-TOa : ZAC des Trois Ormes • AUZ-TOb : ZAC des Trois Ormes
----------------	--

LES ZONES À URBANISER à LONG TERME

2AU	Zones d'urbanisation future à moyen/long termes ; elles seront ouvertes à l'urbanisation par procédure d'évolution ultérieure du PLUi.
------------	--

LES ZONES AGRICOLES

A	Zone à vocation agricole
Ap	Secteur à vocation agricole, protégé au titre de son intérêt paysager, écologique

LES ZONES NATURELLES

N	Zone naturelle
Nj	Secteur de jardins familiaux ; parcs urbains
Np	Secteurs protégés pour leur intérêt paysager, écologique, caractère inondable, aqueduc de la Dhuis, etc...
Nc	Secteur dédié à l'interface entre le projet du Port de Coupvray et le canal

Le règlement de chaque zone comporte des règles réparties en articles.

Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 en zone UA.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 - Interdiction et limitation des destinations, usages et affectations des sols

Article 2 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 3 - *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Article 4 - *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Article 5 - *Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété*

Article 6 - *Emprise au sol des constructions*

Article 7 - *Hauteur des constructions*

SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

Article 8 - *Aspect extérieur des constructions et des clôtures*

Article 9 - *Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié*

Article 10 - *Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions*

SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION

Article 11 - *Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs*

Article 12 - *Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger*

Article 13 - *Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales*

SOUS-SECTION 2.4. :

Article 14 - *Obligation de réalisation d'aires de stationnement*

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 15 - *Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques*

Article 16 - *Conditions de desserte des terrains par les réseaux*

Le règlement est complété par des ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :

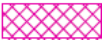
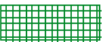
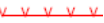
- **Sectorielles, sur les zones AU** et sur des sites en cours de développement ou en projet d'aménagement (secteurs de ZAC notamment) ou des secteurs de restructuration urbaine en zones Urbaines (U) ;
- **Thématiques**, sur l'ensemble du territoire :
 - Mobilité,
 - Écologie et environnement,
 - Habitat,
 - Commerce.

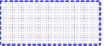
Elles s'imposent aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité (cf. pièce réglementaire spécifique du dossier de PLUi).

- Dans une polarité commerciale délimitée à l'OAP commerce, quel que soit le zonage, les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de services avec accueil d'une clientèle doivent respecter les prescriptions de l'OAP. En dehors de ces polarités, et quel que soit le zonage, les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail doivent respecter les conditions posées au règlement.

Le plan de zonage comprend en outre :

-  Les **périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, opposables aux travaux réalisés (au titre des articles L.151-6 et suivants et R.151-6 et suivants du Code de l'urbanisme).
-  La délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (**STECAL**) au sein des zones A et N, au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

-  Les périmètres des secteurs soumis à une servitude instaurée au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, limitant leur constructibilité sous réserve d'une justification particulière et pour une durée au plus de cinq ans (**périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)**).
- La délimitation des **emplacements réservés** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, programmes de logements dans un objectif de mixité sociale (...) au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. Au sein du règlement graphique, deux types d'emplacements réservés ont été distingués :
 -  : les emplacements réservés pour espaces verts et continuités écologiques ;
 -  : autres emplacements réservés
-  La délimitation d'**espaces écologiques et/ou paysagers à protéger** pour des motifs d'ordre écologique au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières, tout comme les espaces protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Les éléments suivants en font partie :
 -  Arbre remarquable dont la protection s'explique par l'âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique
 -  Les alignements d'arbres à protéger
- **La trame de zone humide avérée.** Les secteurs concernés par une forte probabilité de présence de zone humide sont repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme :
 -  Les zones humides avérées ;
 -  Les zones humides potentielles
-  Le règlement graphique identifie également les **mares et plans d'eau**
-  Le règlement graphique identifie les **cours d'eau et leurs abords**, à préserver pour leur valeur écologique, paysagère et leur rôle dans la réduction des risques naturels. Le PLU protège l'espace de mobilité des cours d'eau identifiés au règlement graphique, correspondant à une bande de 20 m de part et d'autre du cours d'eau à partir du sommet de berge.
-    La localisation de **patrimoines bâtis protégés** au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux, font l'objet de prescriptions particulières.
-  Les périmètres à l'intérieur desquels **le nombre de places de stationnement exigibles par logement est limité** en vertu des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme.
-  Les **espaces boisés classés** au titre des articles L.113-1 et suivants 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.
-  Les **linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale**, au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme ;
-  Les **voies, chemins, transport public à préserver ou à créer**, au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme ;
-  Les **marges de recul** ou alignement spécifique, au titre de l'article L.151-18 du Code de l'urbanisme ;
-  Les **lisières de massif boisé** de plus de 100 hectares, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;

-  Le secteur de protection de l'aqueduc de la Dhuys ;
-  **Des périmètres soumis à des dispositions particulières**, au titre de l'article R.151-40 du Code de l'urbanisme, listés en annexe du présent règlement. Y sont précisés des secteurs de plan masse côté en trois dimensions, précisant le règlement écrit sur certains aspects ;
-  Les secteurs de taille minimale de logements, au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme ;
-  Les servitudes de résidences principales, au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

Le règlement comprend en annexes :

- La liste des espèces végétales indigènes autorisées et interdites
- Les dispositions particulières (DP)
- Protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuys
- Les cônes de hauteurs limitées liés au Parc Disney : plan du cône de dégagement visuel
- Les référentiels de couleur des constructions
- La liste du patrimoine bâti protégé
- La liste des emplacements réservés

Adaptations mineures

Hormis les possibilités de dérogations prévues aux articles L.152-4 à L.152-6-4 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation, à l'exception des adaptations mineures (lorsque l'écart par rapport à la règle est faible), et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du Code de l'urbanisme).

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, antennes de radiotéléphonie, ouvrages hydrauliques, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) et les équipements ou dispositifs nécessaires à la production ou l'utilisation d'énergie renouvelable **pour répondre au besoin des constructions du projet** (géothermie, énergie solaire hors panneaux photovoltaïques au sol) peuvent être autorisés dans toutes les zones, sous réserve d'une bonne intégration paysagère ou architecturale et d'une nécessité avérée. En zone A et N, l'implantation d'ouvrages techniques doit être strictement justifiée par une absence d'alternative en zone urbanisée.

Reconstruction après destruction ou démolition

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit est autorisée uniquement si elle fait suite à un sinistre intervenu dans les 10 ans précédant la demande d'autorisation d'urbanisme, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

Elle est également autorisée dans le cadre de la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLUi.

L'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants étaient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Application du règlement aux constructions existantes

Les dispositions propres aux constructions existantes peuvent être précisées dans les articles du règlement de chaque zone. Lorsque cela n'est pas le cas, les principes suivants s'appliquent.

Les travaux portant sur une construction existante devenue non conforme peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité aux règles du PLUi.

Dérogation au règlement pour l'isolation par l'extérieur

En application des dispositions de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles du PLUi relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions **existantes** ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions **existantes**, dans la limite d'un dépassement de 30 cm au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLUi ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades, dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi ;
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

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

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même Code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit Code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Dérogation au règlement pour le traitement des façades et toitures

En application des dispositions de l'article L.152-5-1 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par les articles R.152-5-1 à R.152-9 du Code de l'urbanisme, déroger aux règles du PLUi relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser.

Application du règlement aux lotissements

En application de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, « 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. »

Le détachement d'un terrain supportant des bâtiments non destinés à être démolis ne constitue pas un lotissement au sens de l'article L.442-1 du Code de l'urbanisme.

Dans le cas d'un lotissement, **les règles du PLUi sont appliquées à chaque lot**. Cependant, dans les secteurs d'opération d'ensemble encadrés par des OAP, les règles peuvent être appliquées à l'ensemble de l'unité foncière qui fait l'objet du projet, **si l'OAP en fait mention**.

Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement)

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLUi s'applique uniquement en référence à une unité foncière identifiable au sol.

Dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière qui doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLUi sont appliquées à chaque lot du projet (cf. dernier alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme).

Réglementation du stationnement

Il est rappelé que, conformément à l'article L.421-8 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable. En particulier, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement prescrites.

Les modalités de stationnement sur les espaces privatifs doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité et de confort. Il doit prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides, ainsi que celui des vélos (cf. Code de la construction et de l'habitation), même si ces règles ne sont pas sanctionnées au niveau du permis de construire.

Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, 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. La notion d'environnement immédiat recouvre un périmètre de 300 m défini localement par une distance à parcourir à pied par les voies ou chemins normalement praticables.

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.

La proximité de l'opération est définie localement par une distance à parcourir à pied par les voies ou chemins normalement praticables qui ne pourra pas excéder 300 m. La notion de concession à long terme s'entend pour 15 ans minimum.

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, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. Il peut être, par décision motivée, « déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité » en application du 4° de l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme.

Sursis à statuer

Aux termes de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, il peut être décidé de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, construction ou installation qui est de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité, ou l'exécution d'un futur plan local d'urbanisme dans les cas suivants, et sur une période maximale de 2 ans :

- A partir de la date d'ouverture de l'enquête préalable de la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;
- Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été pris en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;
- Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par le Conseil Communautaire ou dans les périmètres en opération d'intérêt national par le représentant de l'Etat dans le département et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;
- Pour les zones d'aménagement concerté, à compter de la publication de l'acte créant une ZAC (article L.311-2 du Code de l'urbanisme) ;
- Sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan, dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi (article L.153-11 du Code de l'urbanisme).

Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1) Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des documents d'urbanisme précédemment en vigueur, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-24, R.111-25, R.111-26, R.111-27 du Code de l'urbanisme, dispositions d'ordre public qui restent applicables, même en présence d'un PLUi.

2) Aux règles du PLUi s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol**. Ces servitudes sont détaillées dans le dossier « Annexes » du PLUi et localisées sur le site du Géoportail de l'Urbanisme. Au titre de ces servitudes, le territoire de Val d'Europe Agglomération est particulièrement concerné par les réglementations suivantes (reportées en annexe du dossier de PLUi) :

- *Périmètres de protection des monuments historiques (servitude AC1) ;*
- *Monument naturel et site (servitude AC2) ;*
- *Plan d'alignement de voies (servitude EL7) ;*
- *Canalisation de transport de gaz (servitude I3) ;*

- *Lignes à haute tension servitude (servitude I4) ;*
- *Télécommunications - servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques (servitude PT1) ;*
- *Télécommunications - servitudes de protection contre les obstacles applicables au voisinage des stations et sur le parcours de faisceaux hertziens (servitude PT2) ;*
- *Télécommunications - servitudes attachées aux réseaux de télécommunication (servitude PT3) ;*
- *Servitudes de protection du domaine public ferroviaire (servitude T1) ;*
- *Cimetières (servitude INT1) ;*
- *Halage et de marchepied le long de cours d'eau (servitude EL3).*
- *Servitudes de passage dans le lit ou sur les berges des cours d'eau (A4)*
- *Servitude relative aux interdictions d'accès grevant des propriétés limitrophes des autoroutes, toutes express et déviation d'agglomération (EL11)*
- *Servitudes pour l'établissement de canalisations publiques d'eau ou d'assainissement (A5)*
- *Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PM1)*
- *Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz (I1)*
- *Sites patrimoniaux remarquables (AC4)*

Rappel de 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 PLUi, 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 ou publiées sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L.133-1 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.

3) Prise en considération de l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme, relatif à l'insuffisance de desserte par les réseaux.

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

4) Prise en considération de l'article L.111-3 du Code rural, relatif à la règle de réciprocité d'implantation des bâtiments

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 et à tout changement de destination précités 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. (.../...)

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. (.../...).

5) Le permis de construire ne sanctionne pas le respect du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, sauf quelques règles au sens de l'article L.421-6 du Code de l'urbanisme (implantation des constructions, destination, nature, architecture, dimensions, assainissement et aménagement des abords notamment).

6) Les règles du PLUi s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant notamment :

- Les espaces naturels sensibles du Département,
- Le droit de préemption urbain (DPU),
- Le périmètre d'agglomération nouvelle,
- Les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- Les projets d'intérêt généraux et notamment celui relatif au 4^{ème} secteur de Marne-la-Vallée...
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Le Code forestier,
- Le Code de la construction et de l'habitation.

Risques naturels et technologiques

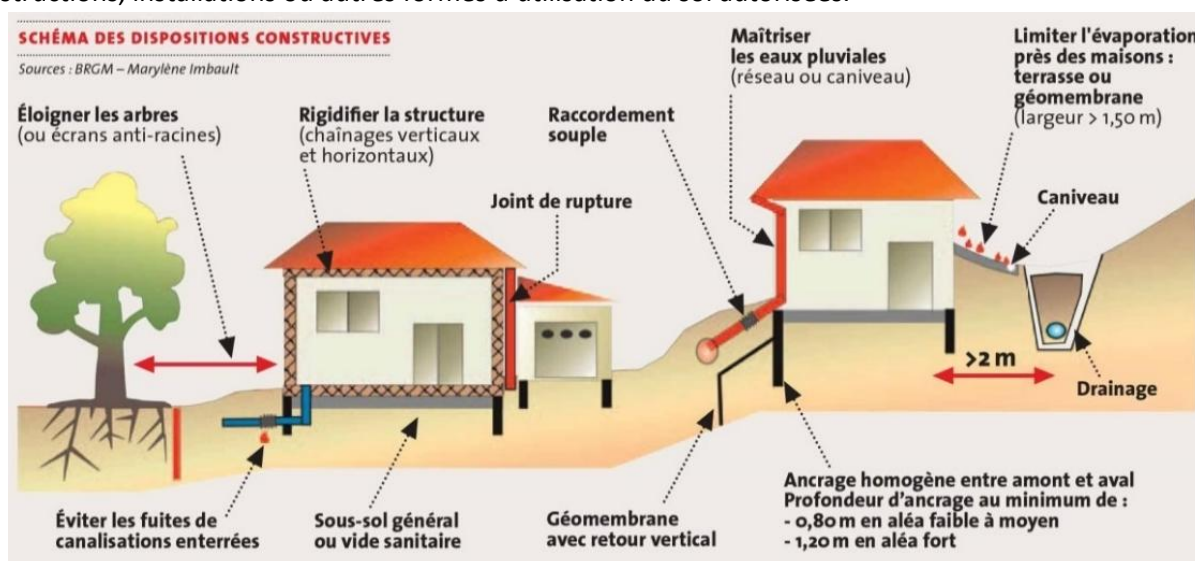
Le territoire est concerné par les Plans de Prévention des Risques (PPR) suivants annexés au PLUi, conformément aux articles L.151-43 du Code de l'urbanisme et L.562-4 du Code de l'environnement :

- Arrêté 09 SEPR/DDEA n°605 portant approbation d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation sur le territoire des communes d'Esblly, Montry et Chessy ;
- Arrêté 06 DAIDD/ENV n°221 portant approbation d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation pour la commune de Saint Germain sur Morin.

Les zones inondables sont représentées sur des documents graphiques dans les annexes du PLUi.

Le territoire est par ailleurs concerné par **un risque naturel de mouvement de terrain lié au retrait - gonflement des sols argileux**, tel que précisé en annexe du PLUi.

La carte d'exposition au « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe du PLUi dans les informations diverses, localise les secteurs concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. **Il importe aux constructeurs de prendre toute précaution et disposition**, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

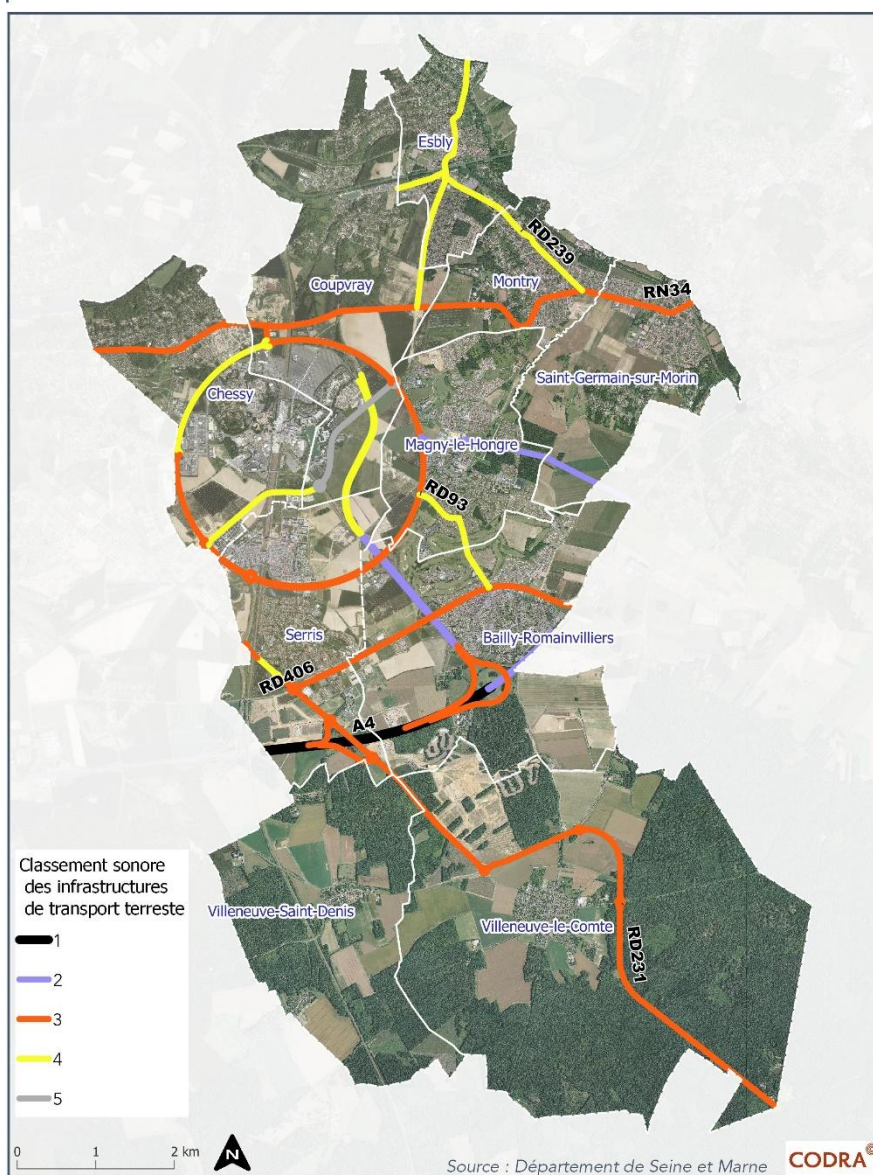


Classement acoustique des infrastructures de transport terrestres

Des zones de protection sont prévues pour les constructions à usage d'habitation et celles à usage d'enseignement en vertu des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ces classements sont répertoriés dans le tableau suivant concernant les infrastructures routières et dans les arrêtés préfectoraux et les cartes figurant en annexe du dossier de PLUi. Les constructions situées dans les bandes de largeurs déterminées dans ces arrêtés préfectoraux doivent respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°92-1444.

NUISANCES SONORES



Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en db(A)	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en db(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit (de part et d'autre de l'infrastructure)
1	$L > 81$	$L > 76$	$d = 300 \text{ m}$
2	$76 < L \leq 81$	$71 < L \leq 76$	$d = 250 \text{ m}$
3	$70 < L \leq 76$	$65 < L \leq 71$	$d = 100 \text{ m}$
4	$65 < L \leq 70$	$60 < L \leq 65$	$d = 30 \text{ m}$
5	$60 < L \leq 65$	$55 < L \leq 60$	$d = 10 \text{ m}$

Les zones de bruits liées aux infrastructures ferroviaires sont répertoriées dans les arrêtés préfectoraux en annexes du PLUI.

Marges de recul par rapport au réseau routier classé

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de **75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation**. Pour les déviations non classées routes à grande circulation, le recul peut être porté à 50 mètres de l'axe de la route ou de chacune des voies (routes à chaussées séparées).

Les routes départementales classées comme Routes à Grande Circulation (RGC) en application du décret n°2010-578 du 31 mai 2010 sur le territoire intercommunal, sont les suivantes :

- La RD 5 au nord d'Esbly ;
- La RD 5d à Coupvray et Esbly ;
- La RD 231 ;
- La RD 406 ;
- La RD 934 ;
- La RD 1036 (ancienne RN 36)

Un recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de ces routes, en dehors des espaces urbanisés, devra être appliqué, sauf en cas de réalisation d'une étude entrée de ville, en application de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme. Plusieurs études entrée de ville ont été réalisées sur le territoire, annexées au PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Emplacements réservés

Il s'agit d'emplacements délimités sur le plan de zonage et qui sont réservés en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts publics (article L.151-41 du Code de l'urbanisme).

Les constructions y sont interdites, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire, et sauf les constructions conformes à l'objet de l'emplacement réservé. Les précisions concernant les bénéficiaires (collectivités ou services publics) ou les objets des emplacements réservés figurent sur l'atlas des plans de zonage en annexe du règlement et sont détaillées dans le rapport de présentation.

La réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

Ainsi, les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer leur droit de délaissement auprès de la collectivité afin de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir ce terrain (modalités encadrées par les articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Espaces boisés classés (EBC)

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L.341-1 et suivants et L.342-1 et suivants du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés. Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

NB : pour les autorisations de défrichement concernant les autres espaces boisés, se référer aux articles L.341-1 à L.342-1 du Code forestier.

Rappels de procédures

- L'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) est soumis au Droit de Préemption Urbain conformément à l'article L.211.1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme) dans les communes ayant pris une délibération l'instaurant.
- En application de l'article R.111.27 du Code de l'urbanisme « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales».
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir conformément aux articles L.421-3, L.421-6 et R.421-27 et R.421-28 du Code de l'urbanisme.
- Pour être constructible, toute unité foncière doit être couverte par des moyens de défense incendie adaptés et conformes à la réglementation en vigueur.
- Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (en application des articles R.421-14 à R.421-16 du Code de l'urbanisme), les travaux de ravalement de façade doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-17-1 du Code de l'urbanisme.
- **Les divisions de terrain en vue de construire** (lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager) sont soumises à une déclaration préalable valant lotissement.
- L'article R.421-23 du Code de l'urbanisme fixe la liste **des travaux, installations et aménagements** soumis à déclaration préalables, parmi lesquels :
 - Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes
 - Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur ou la profondeur excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².
- L'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 ha est soumis à permis d'aménager (en vertu de l'article R.421-19 h du Code de l'urbanisme).

Archéologie

- **Découvertes fortuites à caractère archéologique** (article L.531-14 et suivants du Code du patrimoine) :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet. ».

- **Archéologie préventive** (législation archéologique) :

- 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 pas 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. »
- Article R.111-4 du Code de l'urbanisme : « 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. »

Ces éléments sont précisés dans les annexes du PLUi relatives aux servitudes d'utilité publique.

Installations classées (ICPE)

Toute exploitation susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée**. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...).
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ; de contrôle et de sanction.

Participation des constructeurs et aménageurs

Il est rappelé que les bénéficiaires d'autorisations de construire sont soumis au paiement des taxes et autres participations énoncées au chapitre du Livre III du Code de l'urbanisme.

Dans les Zones d'Aménagement Concerté, l'acte qui crée la zone mentionne le régime applicable au regard de la part communale/intercommunale de la taxe d'aménagement.

Sécurité – salubrité - nuisances

Quelles que soient les règles applicables dans le présent PLUi, la connaissance d'un risque non répertorié peut faire l'objet d'un refus d'autorisation ou d'une autorisation avec prescriptions en s'appuyant sur l'article R.111-

2 du Code de l'urbanisme indiquant que 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.

Zones de forte à très forte vulnérabilité des nappes souterraines vis-à-vis des pollutions de surface (voir la cartographie en pièce annexe 5.3.6) :

Les communes de Magny-le Hongre, de Bailly-Romainvilliers et de Coupvray se situent en totalité ou pour partie sur le bassin versant du Grand Morin sur lequel le SAGE des 2 Morins a été adopté le 10 février 2016 mais non approuvé. Le SAGE a notamment défini des zones de vulnérabilité des nappes souterraines sur lesquelles s'appliquent les prescriptions suivantes :

1) Dans les zones de très forte et forte vulnérabilité des nappes souterraines, les puits d'infiltration sont interdits, les techniques de récupération des eaux pluviales dans le réseau en cas de risque d'infiltration directe des eaux de ruissellement polluées ou potentiellement polluées dans les nappes phréatiques sont privilégiées.

2) Dans les zones de très forte vulnérabilité des nappes souterraines :

- Interdiction de constructions ou installations susceptibles d'engendrer un risque de pollution de la nappe aquifère ;
- L'extension ou le changement de destination des bâtiments existants sont autorisés à condition de prévenir les nuisances et dangers à l'égard des nappes souterraines.

Surface de plancher autorisée dans les périmètres de ZAC

Dans les périmètres de ZAC, repéré au plan des périmètres particuliers, pièce n°5.2.3., la surface de plancher développée ne pourra pas dépasser les chiffres du tableau ci-après :

La surface de plancher développée relative aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée, ni comptabilisée dans ces chiffres. Ainsi, seuls les Equipements d'Intérêt Collectif et Services Publics ne sont pas comptabilisés dans les chiffres ci-dessous.

Equipements commerciaux, restaurants et services annexes et d'équipements ludiques d'accompagnement, salles de réunions, de réceptions, inclus.

Communes	ZAC	Types d'occupations (m ²)				Total (m ²)
		Habitations légères de loisirs	Equipements communes	Equipements récréatifs	Commerces	
Bailly-Romainvilliers	ZAC du Bois de Citry	32 750	700	8 200	2 000	43 650
Bailly-Romainvilliers / Villeneuve-le-Comte / Serris	ZAC des villages Nature					260 000

Communes	ZAC	Types d'occupations (m ²)				Total (m ²)
----------	-----	---------------------------------------	--	--	--	-------------------------

		Habitat	Extension de logements existants	Commerces, bureaux	Hébergement hôtelier	Equipements collectifs privés	
Bailly-Romainvilliers / Magny-le-Hongre	ZAC des Deux Golfs	269 740	7 000	366 500		30 000	673 240

Communes	ZAC	Types d'occupations (m ²)					Total (m ²)
		Habitat	Bureaux et artisanat	Commerces, équipements collectifs	Hébergement hôtelier	Bureaux, services, industrie, entrepôt	
Chessy	ZAC de Chessy	143 500	44 000	44 000 (1 et 2)	9 000	42 000	282 500

Communes	ZAC	Types d'occupations (m ²)					Total (m ²)
		Logements	Commerces	Bureaux	Artisanat	Hôtels, hébergements touristiques	
Serris	ZAC du Bourg de Serris	179 300				19 000	198 300

Communes	ZAC	Types d'occupations (m ²)					Total (m ²)
		Logements	Commerces	Artisanat	Bureaux	Restaurant	
Magny-le-Hongre	ZAC du Centre de Magny	138 500	130 100				268 600

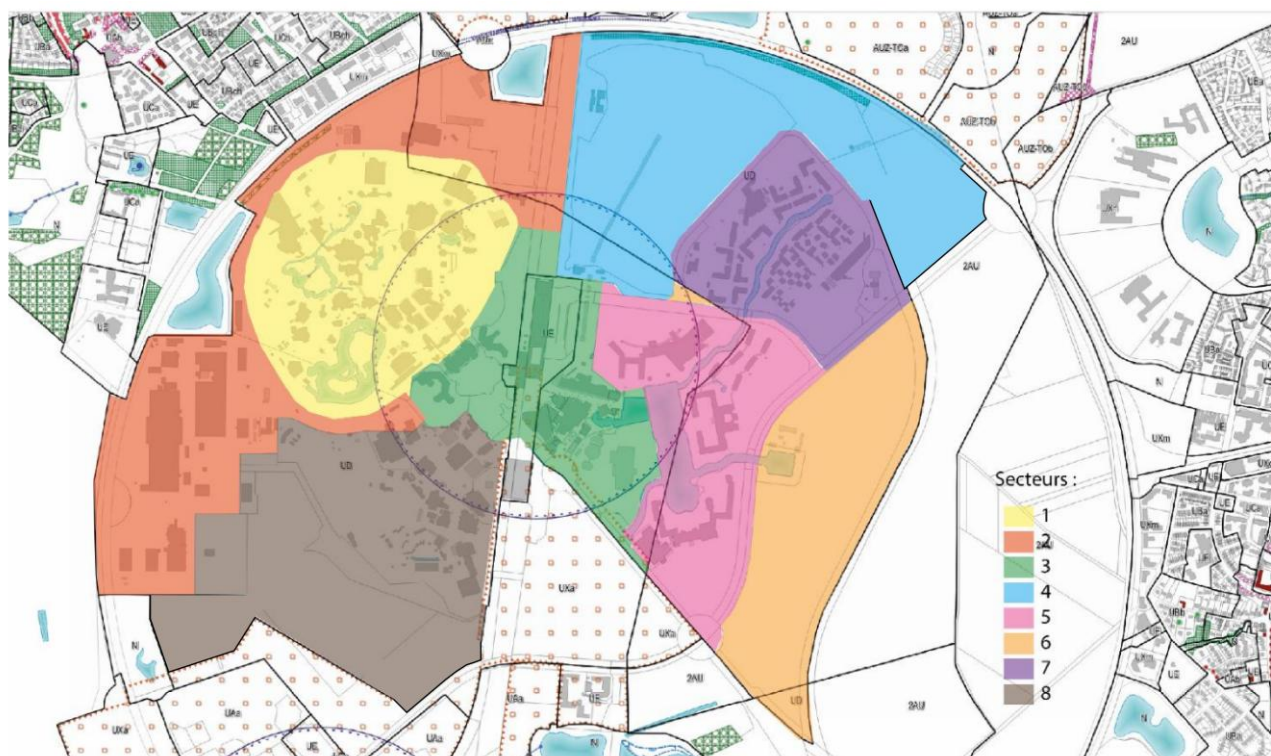
Communes	ZAC	Types d'occupations (m ²)								Total (m ²)
		Parcs d'attractions	Equipements liés au parc	Hôtels	Centre de Convention	Bureaux	Commerces, services, artisanat	Logements (y compris résidences)	Equipements d'intérêt collectif	
Chessy / Coupvray	ZAC des Studios et des Congrès	200 000	70 000	202 000	51 000	440 000	19 000	200 000	50 000	1 232 000
Cette zone pourra accueillir des caravanes pour une surface qui ne pourra pas excéder 2000 m ² simultanément. Ce chiffre n'est pas compris dans la surface totale autorisée.										

Communes	ZAC	Types d'occupations (m ²)							Total (m ²)
		Logements	Extensions de logements existants	Résidences étudiantes / services	Commerces	Bureaux	Hôtels, hébergements touristiques	Artisanat	
Chessy / Coupvray	ZAC du Centre urbain	282 000			20 400 (hors centre commercial régional) 156 000 pour le centre commercial régional	333 800			792 200
	ZAC des Gassets	10 000		32 000	6 000	50 000	22 000		120 000*
Serris	ZAC du Couvernois	10 000			414 000				424 000
Serris / Bailly- Romainvilliers / Coupvray	ZAC du Pré de Claye	165 000, dont 14 000 pour les résidences				6 000		10 000	181 000
	ZAC du Prieuré Est	515 000							515 000
	ZAC de Romainvilliers	127 850							127 850
		Pour les constructions à destination d'artisanat et de bureaux, des modifications ou extensions pourront être réalisées dans la limite de 10% de la surface totale de plancher qui a été autorisée dans le permis d'origine. La surface de plancher relative aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée ni comptabilisée dans ce chiffre.							
Bailly- Romainvilliers / Serris	ZAC du Prieuré Ouest	390 000							390 000
Coupvray	ZAC de Coupvray - Secteur A	81 400 dont 6 400 de résidences spécifiques	7 000		10 000				98 400
	ZAC de Coupvray - Secteur B	55 250							55 250
Coupvray / Magny-le- Hongre	ZAC des Trois Ormes - Secteur A	130 000	7 000	13 800	65 000				215 800
	ZAC des Trois Ormes - Secteur B	80 000							80 000

Magny-le-Hongre	ZAC du Courtalin	212 500	14 000		32 500	154 400	413 400
-----------------	------------------	---------	--------	--	--------	---------	----------------

*hors ex-CINASPIC (50 000 m²)

Communes	ZAC	Types d'occupations (m²)							Total (m²)
		Secteurs	Hôtels	Equipements de loisirs nautique	Activités annexes et industrielles et logistiques	Parc d'attraction	Equipements liés au parc d'attraction	Caravanes	
Chessy / Coupvray	ZAC du Parc et du centre touristique	1							271 000
		2							242 000
		3							160 000
		4							3 000
		5	224 000						224 000
		6	150 000	10 000	5 000				165 000
		7	96 000		3 000				99 000
		8	70 000			200 000	70 000	2 000	342 000



Plan des secteurs de la zone UD – pour application de l'article surface de plancher

Changement d'usage

En zone urbaine (U), afin de renforcer la régulation des meublés de tourisme, toutes les constructions nouvelles à destination de logements sont à usage exclusif de résidence principale, sous réserve de création de secteurs spécifiques dans les communes pour l'application de cette servitude. Cette délimitation est possible selon deux critères :

- Lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20% du nombre total d'immeubles à usage d'habitation ;
- Ou dans les communes situées en zone tendue (art. 232 du Code général des impôts) : ces communes sont listées dans le décret du 25 août 2023 : cela concerne aujourd'hui toutes les communes de Val d'Europe Agglomération à l'exclusion des communes de Villeneuve-le-Comte et Villeneuve-Saint-Denis.

Une inscription graphique (servitude de résidence principale) a été définie au règlement graphique pour délimiter ces secteurs.

En zone à urbaniser (AU), afin de renforcer la régulation des meublés de tourisme, toutes les constructions nouvelles à destination de logements sont à usage exclusif de résidence principale, sous réserve de création de secteurs spécifiques dans les communes pour l'application de cette servitude. Cette délimitation est possible selon deux critères :

- Lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20% du nombre total d'immeubles à usage d'habitation ;
- Ou dans les communes situées en zone tendue (art. 232 du Code général des impôts) : ces communes sont listées dans le décret du 25 août 2023 : cela concerne aujourd'hui toutes les communes de Val d'Europe Agglomération à l'exclusion des communes de Villeneuve-le-Comte et Villeneuve-Saint-Denis.

Illustrations du règlement

Les illustrations du présent règlement ont une fonction explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

LEXIQUE ET DÉFINITIONS APPLICABLES POUR LE RÈGLEMENT

Abri de jardin

Il s'agit d'installation légère facilement démontable d'une hauteur maximum de 2,5 m au faitage ou à l'acrotère et d'une emprise au sol limitée à **12 m²**, destinée à accompagner des activités de jardinage ou de maraîchage. Hors des zones Nj et UE, leur implantation est limitée à un seul par unité foncière.

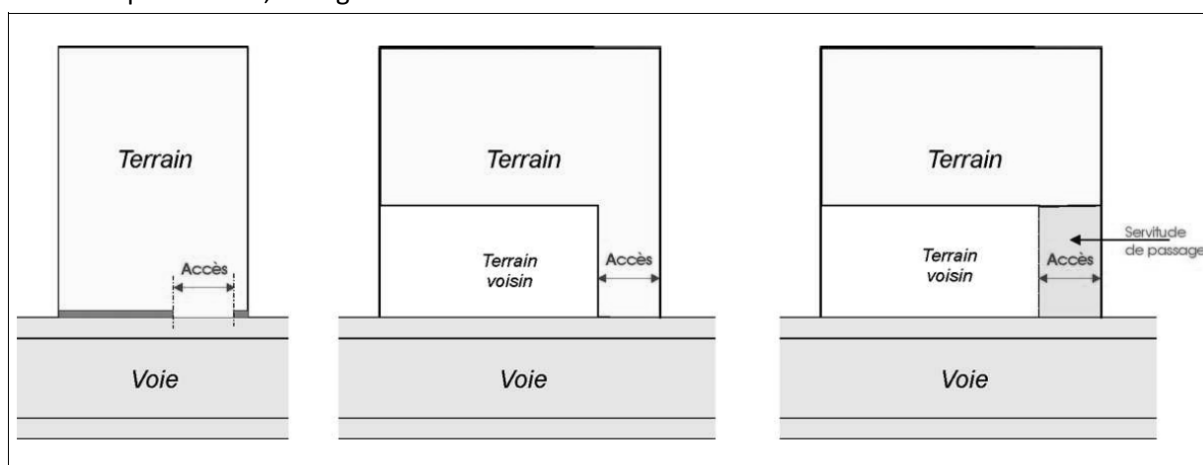
Accès

L'accès est le linéaire de façade de l'unité foncière (portail par exemple) ou de la construction (porche par exemple) ou l'espace (emprise sur fonds voisin grevée par une servitude de passage par exemple) par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière du projet depuis la voie de desserte.

L'accès doit permettre aux véhicules et/ou aux piétons de pénétrer sur l'unité foncière et d'en sortir en toute sécurité.

La largeur de l'accès se mesure hors tout, à la jonction avec la voie.

Lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès.

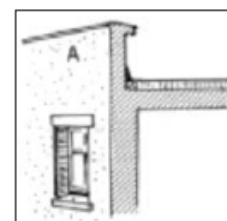
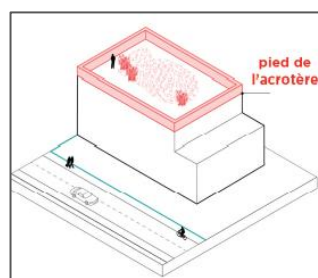


Accroche architecturale

Manière dont une extension et/ou une surélévation vient s'accrocher dans le respect de l'identité architecturale de la construction existante.

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus de l'égout du toit, à la périphérie de la construction, masquant un toit plat ou à faible pente ou une terrasse. Il peut constituer un rebord ou un garde-corps plein ou à claire-voie.



Adossement

Il y a adossement lorsque la construction projetée est implantée en limite séparative contre une autre construction située sur l'unité foncière voisine et sur cette limite (et dont la façade est un mur aveugle). Le cas échéant, les constructions peuvent s'adosser en totalité ou en partie aux bâtiments voisins. Les constructions ne peuvent cependant pas prendre appui sur une construction voisine.

Affouillement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. Ces modifications du nivellement existant sont soumises à autorisation (permis d'aménager ou déclaration préalable en fonction de l'importance des travaux), à moins qu'elles ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, si leur superficie est supérieure à 100 m² et que leur hauteur/profondeur excède 2 m.

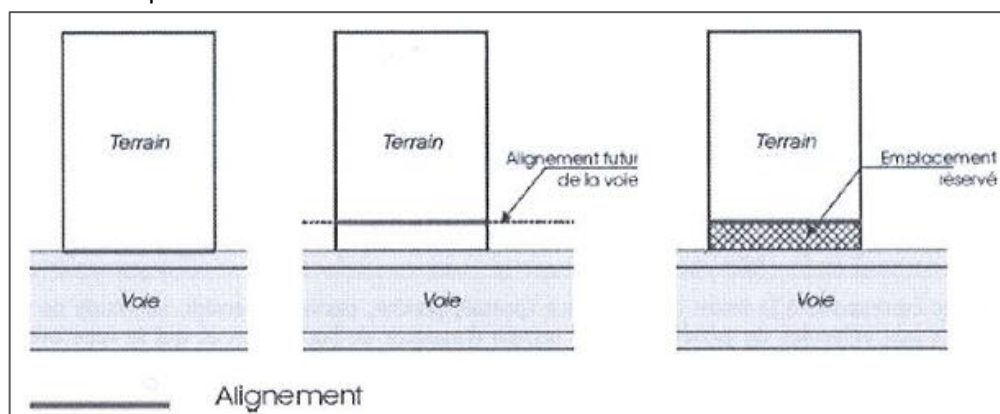
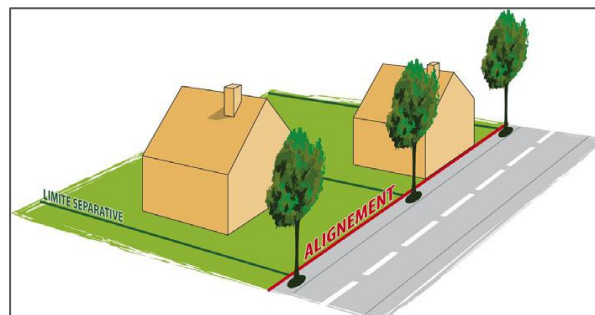
Agriculture urbaine

Correspond à la production de légumes, de fruits et autres végétaux ainsi qu'à la mise en place de « petits élevages » (dans des installations de type poulaillers, clapiers ou ruches) en ville. Elle peut être pratiquée sur des toits, dans des cours, des potagers partagés et même dans des espaces publics ou en sous-sols (champignons, pisciculture, agriculture hors sol...)

Alignement (construction implantée à l')

Désigne la limite entre les propriétés privées et le domaine public routier. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé pour élargissement de voirie, de plan d'alignement).

En cas d'unité foncière bordée par plusieurs voies, il est possible de choisir une implantation à l'alignement sur une ou plusieurs voies, sous réserve du respect du règlement de la zone, du contexte bâti voisin et des caractéristiques des voies.



Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Dans le cas contraire, il s'agit d'une extension (exemple : véranda). Toute affectation d'habitation est exclue.

Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Elles doivent être implantées selon un éloignement restreint vis-à-vis des autres constructions afin de marquer un lien d'usage.

Hors zone UC, et sauf disposition contraire dans le règlement de chaque zone, les annexes sont **limitées** à :

- Une emprise au sol maximum de 15 m²,
- Une hauteur totale de 3 m au faîtage en cas d'une toiture à pentes et à 2,50 m à l'acrotère ou au faîtage en cas d'une toiture-terrasse ou à simple pente.
- Une annexe par unité foncière.

Ces dispositions s'appliquent aussi en zones A et N en accompagnement des logements existants.

Toute construction d'une taille supérieure se verra appliquer le régime général **des constructions principales**. Pour l'application du présent règlement, les piscines, les carports et les abris de jardin... ne sont pas considérés comme des annexes, mais leur superficie compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Arbre de haute tige / à grand développement

Arbre (plante ligneuse) feuillu ou conifère destiné à être d'une hauteur de 7 m minimum à l'âge adulte et un tronc de 30 cm minimum de circonférence à 1 m du sol.

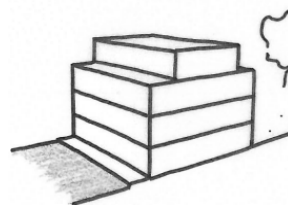
Atrium

Cour couverte par une verrière.

Attique

Étage placé au sommet ou au milieu d'un édifice, de proportions moindres que les étages supérieurs ou inférieurs, séparé par une corniche du reste de la construction. Il présente ainsi une autonomie de volume et sa **surface de plancher ne peut être supérieure à 70 % de la surface de plancher du niveau N -1.**

Lorsque l'attique génère un recul de la façade faisant face à la voie de desserte, ce recul doit être de 1,5 m minimum.



Auvent

Toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Baie

Ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte, etc.) permettant le passage, la vue, l'éclairage, la ventilation ou l'accès.

Ne sont pas considérées comme une baie, pour le calcul des retraits :

- Une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite (plan d'une toiture dont l'inclinaison est inférieure à 45%), située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée, hauteur minimale portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;
- Une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- Une porte pleine ou translucide ;
- Les pavés de verre ;
- Une ouverture en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- Les toitures terrasses inaccessibles (hors pour intervention technique).

Rappel : en cas de construction sur limite séparative, seuls les murs pleins sont autorisés.

Balcon

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol, formant une saillie en surplomb de celui-ci, accessible depuis l'intérieur de la construction, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur de la construction.

Voir aussi les définitions différentes des **coursives et loggias**.

Bande de constructibilité / constructible

Partie de l'unité foncière où est autorisée l'édification des constructions principales, aux conditions suivantes :

- Être située le long des voies de desserte publiques ouvertes à la circulation automobile. Les voies privées en impasse ne génèrent pas de bande.
- Porter sur une profondeur de terrain fixée selon la zone réglementée (en l'absence de disposition graphique autre inscrite sur le plan de zonage ou les OAP sectorielles), mesurée perpendiculairement depuis l'alignement actuel ou futur (en cas d'emplacement réservé) sur la voie de desserte ou autre emprise publique (telle que parc, parking public...).

Bardage

Éléments de bois, métalliques ou autre, rapportés sur la façade d'une construction en la recouvrant.

Caravane – camping-car

Véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment ; par exemple, la transformation d'un commerce en habitation ou inversement. Avant de faire un changement de destination, il est nécessaire de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme : a minima une déclaration préalable, le cas échéant un permis de construire (cf. « Destination des constructions »).

Chaussée

Partie médiane d'une voie de communication affectée à la circulation des véhicules, par contraste avec les trottoirs réservés aux piétons.

Chemin

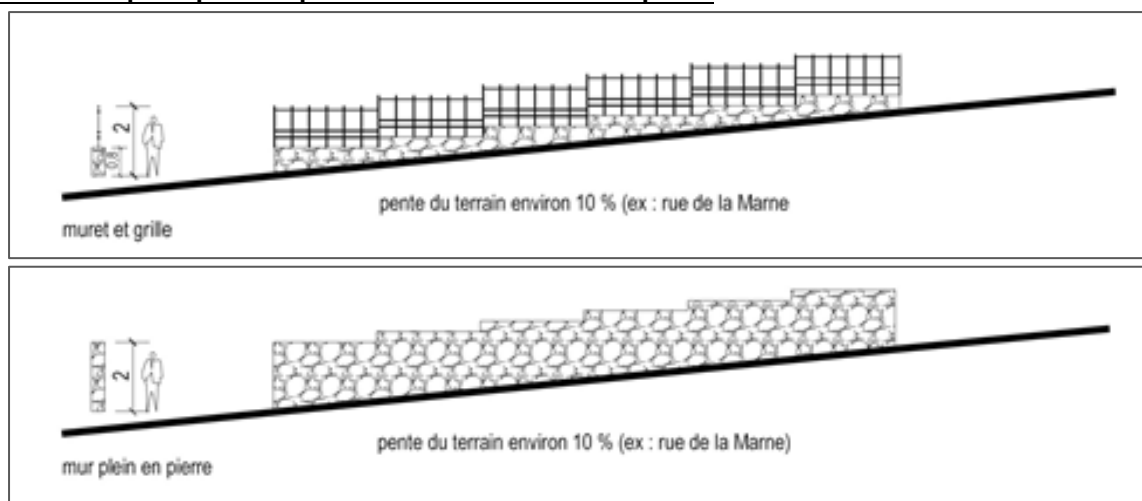
Voie de terre carrossable (ou non) usuellement empruntée par les agriculteurs ou sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations, et pouvant le cas échéant être utilisé par des promeneurs.

Claire-voie (dispositif à)

Partie de clôture laissant passer le jour et présentant alternativement des espaces vides et des espaces pleins.

Clôture

Ouvrage ou enceinte construite ou végétale, qui a pour finalité de fermer l'accès à une unité foncière vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. La clôture comprend différents éléments tels que mur, muret, grillage, panneaux, pilastres maintenant le portail. Elle comporte des parties pleines et/ou des parties ajourées. L'édification ou la construction d'une clôture peut être soumise à autorisation administrative sous réserve de la délibération préalable de la commune.

CLÔTURES : principes d'implantation sur un terrain en pente**Combles (et étages courants)**

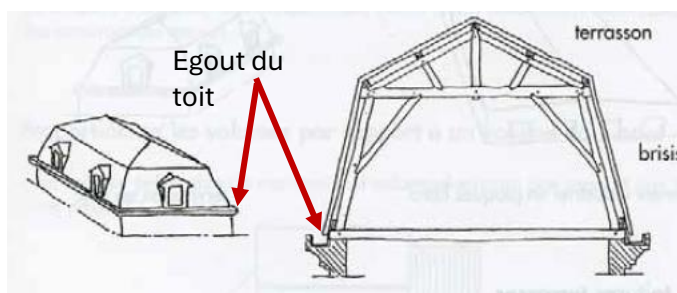
Il s'agit de l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher. Ce volume peut être aménagé en espace habitable dès lors que les surfaces dégagées ont les caractéristiques des surfaces comptabilisées au titre de la loi Carrez (référence à une hauteur sous plafond minimum de 1,80 m).

Comble mansardé

Le comble mansardé est un comble se situant sous une toiture caractérisée par deux pentes sur un même versant, dont le brisis a un angle minimum de 70° par rapport au dernier plancher. Les deux pans de cette toiture ont deux noms distincts, le brisis et le terrasson.

Pour respecter les proportions traditionnelles, ce type de toiture se développe à partir de 6 m de hauteur et à l'alignement de la façade principale (recul et attique non autorisés).

Les combles mansardés peuvent comporter des ouvertures, y compris des lucarnes.



Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Cela inclut tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), tels que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Cette définition inclut, pour l'application de l'article 6 relatif à l'emprise au sol des constructions, les piscines couvertes et non couvertes, les piscines accompagnées d'une margelle et les annexes (sauf dispositions contraires du règlement).

Une terrasse ou autre aménagement qui n'est ni clos ni couvert et situé à moins de 60 cm au-dessus du niveau du sol ou creusé à plus de 70 cm n'est pas considéré comme une construction.

Constructions contiguës

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

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Est également considérée comme existante une construction pour laquelle l'autorisation a été accordée avant l'approbation du PLUi, si l'autorisation n'est pas caduque, même si les travaux ne sont pas commencés.

Une construction édictée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, ministre de l'Équipement, req. n°266.238).

Construction principale

Une construction est considérée comme principale lorsqu'elle représente le volume bâti le plus important sur une unité foncière, en référence à son emprise au sol et sa surface de plancher cumulées.

Sont également considérées comme des constructions principales, pour l'application du présent règlement, les constructions qui présentent une hauteur et/ou une emprise au sol supérieures à celles des annexes.

Couronnement d'une construction

Volume qui termine le haut d'un immeuble, en comprenant les attiques et les combles. La surface de plancher du couronnement doit être inférieure à la surface de plancher du dernier niveau sous le couronnement.

Débord de toiture

Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

Domaine public

Biens appartenant à l'État, à des collectivités locales et à des établissements publics ou à d'autres personnes publiques, et affectés à l'usage direct du public (comme les routes, voies ferrées ou les jardins publics...) ou à un service public, dès lors que le bien fait l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public (comme une université ou un tribunal).

Desserte structurante (pour application des normes de stationnement automobile)

Sont considérées comme des points de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, les gares desservies par des lignes de RER ou de trains (utilisés de façon régulière par les usagers du territoire - transilien). La gare TGV ne répond pas à cette définition pour l'application des normes réduites de stationnement automobile).

La prise en compte du projet de TCSP Esbly Val d'Europe se fera dans le cadre d'un ajustement ultérieur du PLUI, une fois sa date de mise en service clairement établie par acte officiel.

Destination des constructions

Conformément aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et 23 sous-destinations (arrêté 10 novembre 2016 modifié par arrêté du 22 mars 2023).

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent ...
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ; et notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement » ; et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les constructions édifiées ou transformées en vue de proposer un bail en coliving de longue durée (bail supérieur à 3 mois) sont assimilées à la sous-destination logement dès lors qu'elles ne s'adressent pas à des publics spécifiques.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service ; et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent ...
		appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics (sans préjuger dans tous les cas du caractère public de la structure ou de son gestionnaire)	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public, et qui peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics". Recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, à l'organisation de salons et forums à titre payant.

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	Recouvrent ...
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Distance minimale (L)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative) par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone).

Pour les constructions ne comportant pas de façades (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Droit de préemption urbain (D.P.U.)

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (une personne publique) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, 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 recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser et en vue de la relocalisation d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services ainsi que pour le relogement d'occupants définitivement évincés d'un bien à usage d'habitation ou mixte en raison de la réalisation de travaux nécessaires à l'une des opérations d'aménagement définies par le Code de l'urbanisme.

En application des dispositions de l'article L. 2111-1 du CG3P, font partie du domaine public les biens appartenant à une personne publique et qui sont : soit affectés à l'usage direct du public; soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

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

Dommageable (annexe)

L'ouvrage démolé, bien que qualifié d'annexe, présente avec l'immeuble principal une unité structurelle / fonctionnelle / architecturale telle que sa suppression affecte l'étanchéité / la stabilité / les conditions d'habitabilité / la sécurité de l'ouvrage principal. La démolition doit donc être regardée comme une démolition au sens de l'article L.481-1 du Code de l'urbanisme, soumise au permis de démolir dans ce texte.

Édicule

Petite construction isolée sur une toiture-terrasse, dans un parc, etc.

Égout du toit

Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

Émergence

Volumes d'un bâtiment situés au-dessus de la partie constituant son socle qui, par leur indépendance et leur hétérogénéité de formes et hauteurs, créent des effets variés de composition. Sauf mention contraire dans le règlement, les émergences sont prises en compte dans le calcul de la hauteur.

Emprise au sol

Le taux d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie de l'unité foncière et l'emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, tous débords et surplombs inclus, **exception faite** :

- Des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- Des éléments d'isolation par l'extérieur ou des dispositifs de production d'énergie renouvelable installés dans le cadre de travaux sur construction existante à la date d'approbation du PLUi,
- Des oriels : petit espace avec fenêtres appartenant à un local situé en étage, en saillie de façade (connu aussi sous le terme de « bow-window »),
- Des balcons en saillie d'une profondeur maximum de 1,20 m,
- Des passerelles ouvertes,
- Des terrasses non couvertes, de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60 cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- Des ouvrages enterrés.

L'emprise au sol **intègre** toute construction ou partie de construction maçonnée, telles que les terrasses couvertes, terrasses non couvertes situées à plus de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol, perrons de plus de 2 m², rampes d'accès de parking ou garage, les piscines (*sauf piscine hors sol*), etc..., ainsi que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les escaliers et ascenseurs extérieurs.

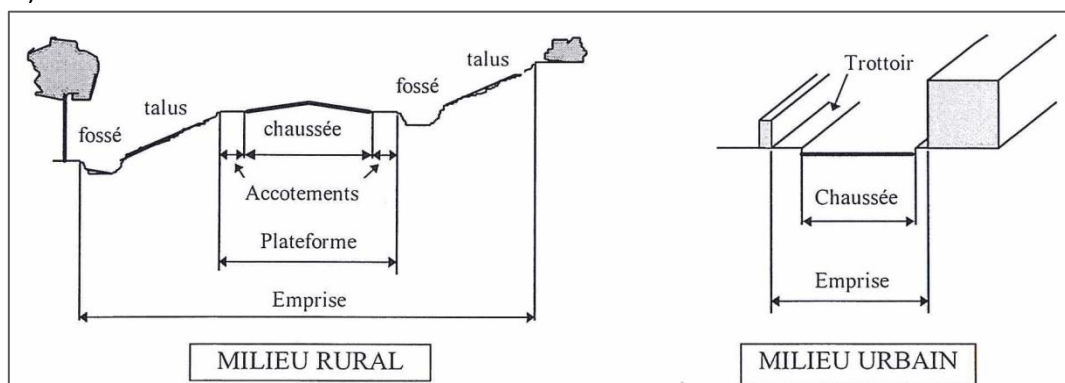
Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface de l'unité foncière est prise en compte, y compris les surfaces concernées par un espace vert protégé (EPP) ou un espace boisé classé (EBC).

En revanche, pour le calcul de la surface de l'unité foncière en référence, on ne prend pas en compte les surfaces concernées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement, ni les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme.

Emprise et plate-forme d'une voie

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



Emprise publique

Les emprises publiques évoquées dans le présent règlement correspondent aux voiries, places, parcs, pelouses, canaux, rivières et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire, publics ou privés, et généralement ouverts à la libre circulation du public (sauf pour des questions de sécurité).

Encorbellement

Qualifie l'étage d'une bâtisse qui s'avance sur une rue ou l'espace public, de sorte que le rez-de-chaussée a une surface inférieure à celle de l'étage, et/ou que lui-même a une surface moins grande que celle de l'étage supérieur.

Ensemble bâti remarquable

Ensemble de bâtiments en ordre continu ou discontinu qui représentent une certaine unité typologique et/ou de composition architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières permettant d'encadrer leur évolution de façon à préserver leur cohérence d'ensemble.

Espaces boisés classés (EBC)

Selon l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, il s'agit de bois, forêts, parc à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L.130-1 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 au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier. (.../...) »

Espaces libres

Ils correspondent à la superficie de l'unité foncière libre de construction en élévation, et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

Espaces verts

Désigne les espaces libres aménagés sur terre végétale ou substrat, accueillant des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Trois types d'espaces verts sont pris en compte pour l'application des articles 11 et 12 du règlement des zones :

- « **Espace vert de pleine-terre** » : lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les surfaces de terre végétale recouvertes d'une terrasse en bois ne sont pas comptées dans les superficies d'espaces verts de pleine terre, ainsi que les aires de stationnement.
- « **Espace vert** » : lorsqu'il est situé au-dessus d'un ouvrage (parking ou voie de circulation par exemple). Celui-ci doit comprendre une profondeur de terre minimale de 20 cm, hors étanchéité et couche drainante.
- « **Espace vert ou paysager à protéger (EPP)** » : correspondent à des espaces végétalisés et souvent plantés d'arbres concernant une ou plusieurs unités foncières contiguës. Ils sont protégés pour leur rôle dans le maintien des paysages et contribuent aux équilibres écologiques. Seuls des aménagements légers y sont autorisés (kiosque, mobilier léger démontable et sans fondation...), ainsi que des abris de jardin.

La construction de bâtiments n'est pas autorisée dans ces espaces, sauf dérogations prévues dans le règlement. Ils peuvent également intégrer des espaces en eau et leurs rives / berges rivières, rus, mares, bassins).

Essences végétales, invasives et recommandées

Le règlement comprend en annexe **la liste des essences invasives interdites** (dont la capacité de colonisation des milieux et le caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques « environnement » comprennent **la liste des essences recommandées** (y compris celles peu consommatrices d'eau).

Exhaussement

L'exhaussement est une surélévation volontaire du sol/du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).

Ces modifications du nivellement existant avant travaux sont soumises à autorisation (déclaration préalable ou permis d'aménager suivant les cas) à moins qu'elles ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, si leur superficie est supérieure à 100 m² et que leur hauteur/profondeur excède 2 m.

Extension / surélévation

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante et présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Elle peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement horizontal), et doit être accolée à la construction existante.

Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique bâti.

Le règlement par zone fixe des limites et des modalités spécifiques aux possibilités d'extensions des constructions existantes (hors de la bande constructible, en zones agricoles ou naturelles...).

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature, tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises et les balcons.

On distingue la façade principale (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales.

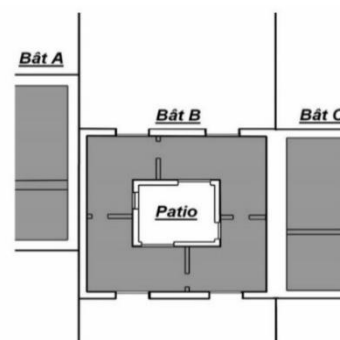
Cela inclut les murs mitoyens ou accolés à une autre construction ou encore les murs donnant sur un patio intérieur non couvert (voir croquis ci-contre), ou en cas de construction de plusieurs maisons accolées.

Un décroché de plus de 3 m d'épaisseur / de profondeur dans le plan vertical ou horizontal d'une façade constitue une nouvelle façade, servant de référence aux règles d'implantation des constructions.

Les murs extérieurs d'une construction souterraine ou semi-enterrée doivent également être considérés comme des façades au regard des règles du PLUi.

Façade sur rue

Mur d'un bâtiment implanté à l'alignement de l'espace public ou en recul de façon parallèle ou rapprochant.



Faitage

Ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées, et /ou correspondant à la ligne de rencontre haute du versant /de ses versants.

Le faitage de la toiture principale est généralement le point le plus haut de la construction au sens du présent règlement (cf. hauteurs).

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitation légère de loisirs

Construction à usage d'habitation démontable ou transportable, destinée à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente, selon l'article R.111-37 du Code de l'urbanisme.

En application des articles R.111-37 et R.111-38 du Code de l'urbanisme, les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet.
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du tourisme.
- Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du Code du tourisme.
- Dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque l'unité foncière comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

En dehors des cas précédemment cités, et en application de l'article R.111-40 du Code de l'urbanisme, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

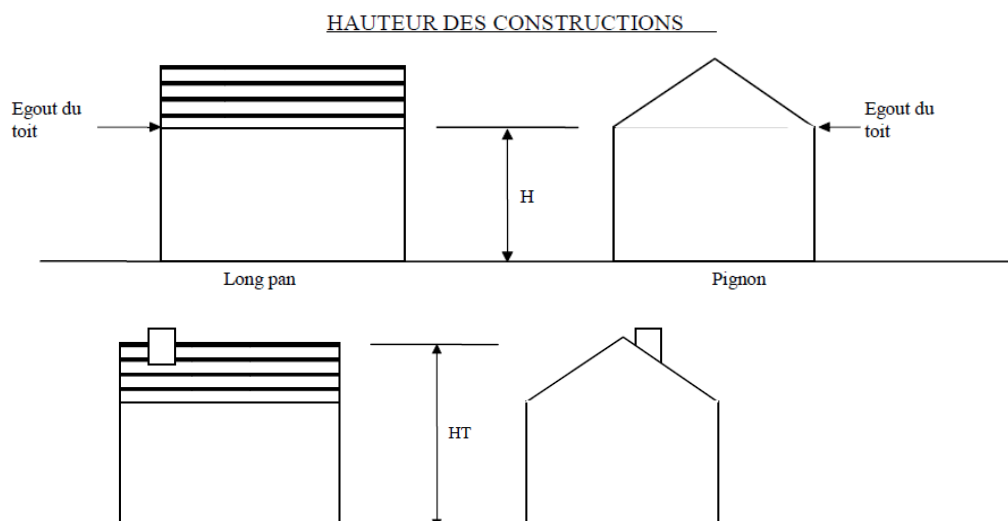
Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain, village de vacances ou maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R.111-38 du Code de l'urbanisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à 2 ans.

Hauteur des constructions

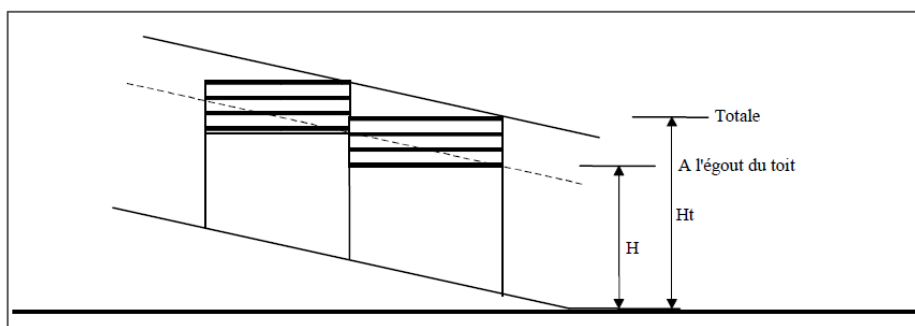
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- Les balustrades et garde-corps de sécurité transparents ou à claire-voie implantés en toiture-terrasse dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 m,
- Les pergolas,
- Les installations techniques telles que les cheminées, paratonnerres ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité,
- Les accès aux toitures terrasses,
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes relais ou d'antennes privatives inférieurs à 3,50 m de hauteur, et à condition d'être implantés avec un recul minimal d'1,5 m depuis le bord de toiture.



Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du terrain existant avant travaux.



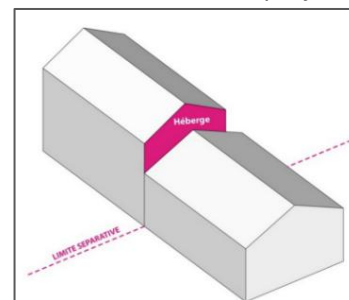
La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain existant sur l'unité foncière de la construction projetée.

Héberge (d'une construction)

Ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteurs inégales.

L'héberge désigne la surface mitoyenne ainsi délimitée sur la partie de mur qui dépasse la construction la plus basse. Cette surface de mur au-dessus de l'héberge est réputée appartenir au propriétaire de la construction la plus haute, sauf titre ou marque de propriété contraire.

La notion d'héberge existante s'entend pour les constructions pérennes.



Ilot

Parcelle ou groupe de parcelles délimitée(s) par des voies.

Impasse

Voie sans issue répondant aux 4 critères cumulatifs suivants :

- Desserte de plusieurs constructions disposant d'accès distincts ;
- Ouverture à la circulation du public (véhicules légers et piéton / cycles)
- Aménagement pour permettre la circulation des véhicules légers et piétons ;
- Intégration d'une aire de retournement pour les véhicules légers.

Installations

Ensemble d'objets, d'appareils, d'éléments mis en place en vue de tel ou tel usage. Cela suppose un caractère démontable.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Elles sont régies par le Code de l'environnement (art. L. 511-1 et suivants). Les activités relevant de la législation des ICPE sont énumérées dans une nomenclature comportant trois régimes de classement (déclaration, enregistrement ou autorisation) compte tenu de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être induits par l'installation concernée, de leur connaissance a priori et de leurs modalités d'encadrement.

Jour de souffrance (voir aussi « baie »)

Ouverture haut placée (2,60 m du plancher du rez-de-chaussée ou 1,90 m du plancher en étage) et de petite dimension ou une baie à verre dormant (fixe) opaque ou translucide qui laisse seulement passer la lumière et n'autorise pas le regard chez autrui.

Largeur de façade (d'une unité foncière)

C'est la largeur de l'unité foncière mesurée au droit de l'alignement.

Largeur de voie (voir aussi « voie »)

Largeur totale de la voie comprend la bande roulante, l'ensemble des espaces de stationnement ainsi que les trottoirs et/ou piste cyclable.

Limites séparatives d'une unité foncière

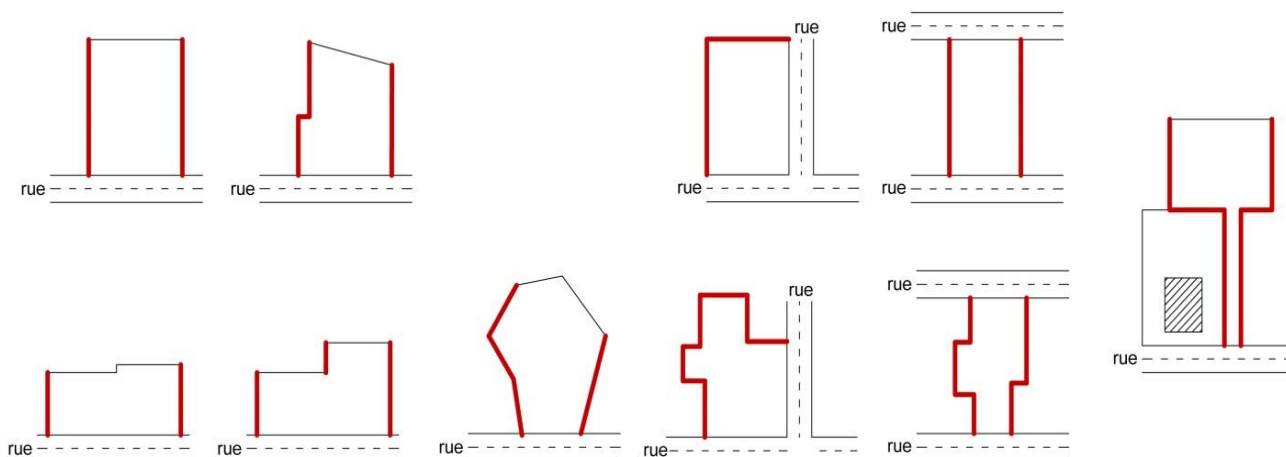
Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'unité foncière concernée par le projet et le ou les unités foncières contiguës. Toute limite autre que l'alignement est considérée comme une limite séparative.

On peut distinguer les limites séparatives **latérales** et les limites séparatives **de fond**. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte de l'unité foncière, soit en ligne droite, courbe ou brisée pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas **3 m**.

La limite de fond de l'unité foncière est la limite opposée à la voie de desserte, et sans contact avec une voie.

Un décroché de moins de **2 m** de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.

Les limites séparatives latérales figurent en **rouge** sur les schémas ci-après)



Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R.151-29 du Code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Logement social

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment Prêt locatif social / PLS, Prêt locatif à usage social / PLUS, Prêt locatif aidé d'intégration / PLAI) ou tout autre financement qui leur est substitué.

Loggia

Lieu extérieur situé généralement en étage, couvert, en retrait par rapport à la façade principale. Elle comprend au minimum une face fermée et communique généralement avec le logement attenant. L'ouverture en façade constitue une baie.

Logistique urbaine

Recouvre l'ensemble des activités inhérentes au transport des marchandises en ville, intégrant la manutention, le stockage et la distribution. Les locaux de logistique urbaine relèvent de la sous-destination entrepôt.

Lotissement

Division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière, ou de plusieurs unités foncières contiguës, ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L.442-1 du Code de l'urbanisme).

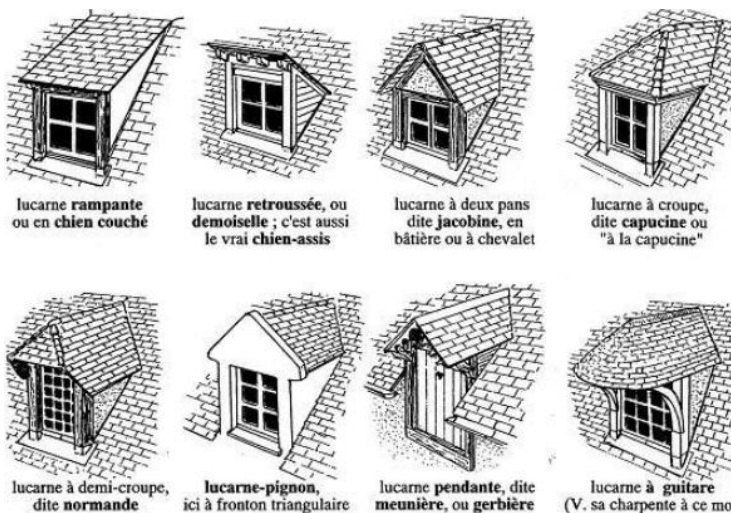
Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées, conformément à l'article L.442-1-2 du Code de l'urbanisme.

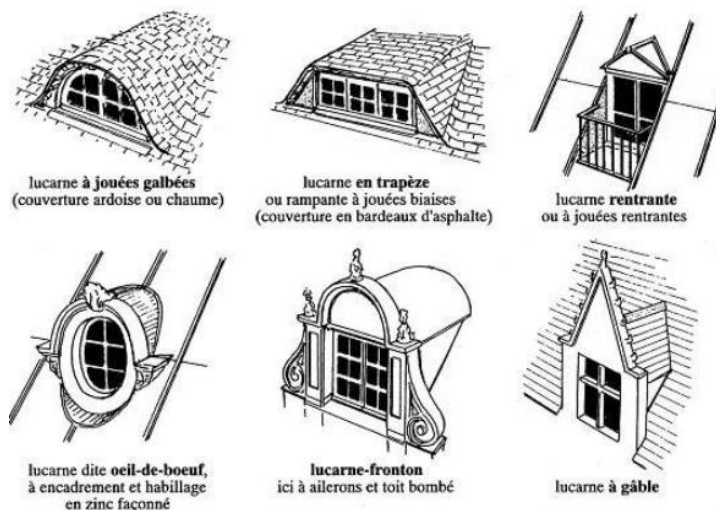
La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable (déclaration préalable ou permis d'aménager en fonction du projet et de sa situation).

Lucarne

Ouverture de forme variée pratiquée dans le toit d'un bâtiment pour donner du jour et de l'air aux combles, et faisant généralement saillie.

La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres pour toit en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Il y a différentes variétés de lucarnes : lucarne avec couverture à deux pans dite jacobine, lucarne dite œil de bœuf, à encadrement et habillage en zinc, lucarne rentrante, etc., suivant l'usage et la typologie de la construction à laquelle elle appartient.





Exemples de lucarnes – Illustrations (non exhaustive) :

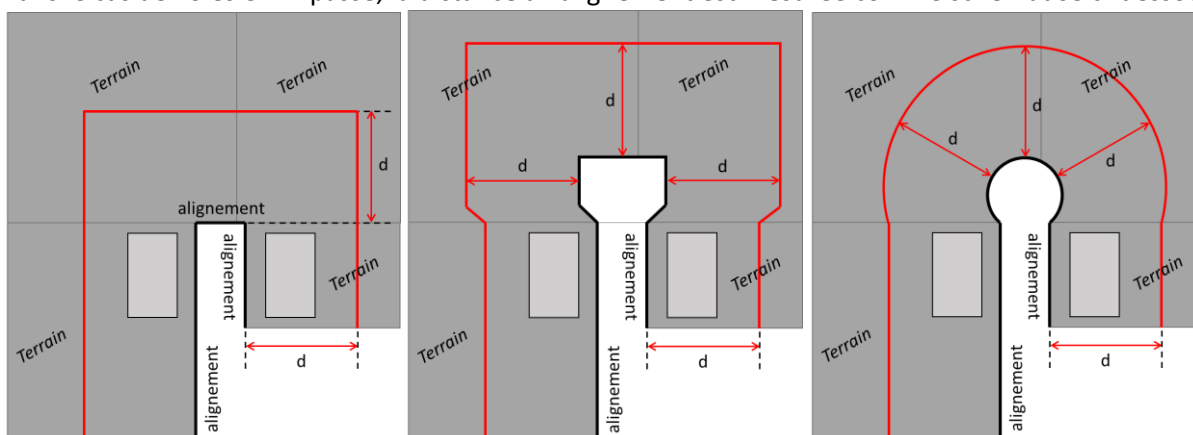
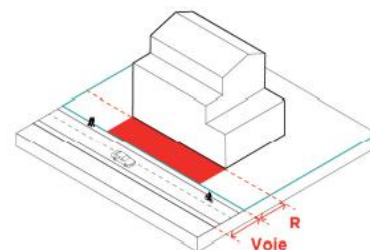
Marge de recul (article 4 du règlement)

Distance séparant une construction de l'alignement existant ou projeté (emplacement réservé par exemple) ou de la limite qui s'y substitue. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à l'alignement, en tout point de la façade de la construction y compris depuis les garde-corps des balcons...

Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Dans le cas de voies en impasse, la distance à l'alignement est mesurée comme schématisé ci-dessous.

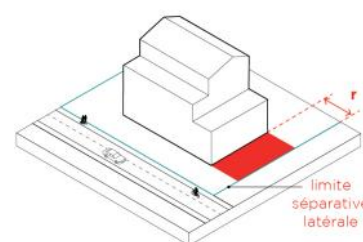


Marge de retrait (article 5 du règlement)

Distance séparant la construction et les limites séparatives, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond de l'unité foncière.

Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction (y compris depuis les bords de balcons) et jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.

Dans les retraits réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies peuvent être autorisées dans les conditions précisées au règlement.



Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Matériaux biosourcés / éco matériaux

Les matériaux biosourcés sont des matériaux fabriqués à l'aide de matières premières naturelles d'origine végétale ou animale. Ils constituent des matériaux de construction qui répondent aux critères techniques habituellement exigés des matériaux de construction (performances techniques et fonctionnelles, qualité architecturale, durabilité, etc.), mais aussi à des critères environnementaux ou socio-environnementaux, tout au long de son cycle de vie (c'est-à-dire de sa production à son élimination ou recyclage).

Ils trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction comme par exemples les isolants (laines de fibres végétales ou animales, de liège, ouate de cellulose, etc.), les mortiers et bétons (béton de bois, de lin, etc.) et les panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.).

Mur de soutènement

Ouvrage de maçonnerie destiné à soutenir, contenir, s'opposer aux poussées du terrain existant avant travaux.

Merlons

Levée de terre destinée à servir de protection contre la chaleur, les projections ou les ondes de choc.

Mise en demeure d'acquérir

Lorsqu'une unité foncière est située en tout ou partie dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter ; le bénéficiaire dispose alors d'un délai d'un an maximum pour l'acquisition (la demande doit être adressée par pli recommandé avec accusé de réception).

Modénature

Ensemble des différents décors moulurés de la façade et notamment les encadrements, corniches, bandeaux...

Mur bahut

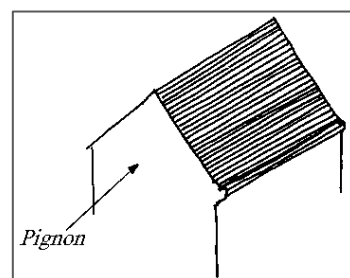
Mur surmonté d'un ouvrage, généralement une grille ou une barrière à claire-voie, c'est-à-dire un ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour.

Mur pignon / pignon

Mur extérieur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades avant et arrière, qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles ; la partie haute est généralement de forme triangulaire constituée par les versants du toit.

Dans l'acceptation 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.

Il peut également constituer une des façades principales sur la rue.



Mur végétalisé

Mur recouvert d'un système de culture permettant la végétalisation verticale de façades.

Mutualisation et foisonnement du stationnement

La mutualisation du stationnement consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Les places répondant aux

besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (logements, bureaux, commerces, etc.) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement (parking non cloisonné avec accès commun) avec une gestion unique.

La mutualisation peut s'accompagner d'un foisonnement du stationnement. Lorsque l'ensemble des usagers (résidents, employés, visiteurs, clients, spectateurs, etc.) d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément (sur une journée, une semaine ou autre), les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, une part de foisonnement peut être calculée afin de définir les réels besoins et de dimensionner le parc de stationnement.

Niveau

Planchers d'une construction situés au-dessus du terrain existant : rez-de-chaussée et étages pleins (demi-niveaux exclus, de type mezzanine), combles aménageables y compris.

Seuls les niveaux situés entièrement au-dessus du sol et visibles de la voie de desserte sont comptabilisés. Si pour des raisons d'accessibilités, un hall d'entrée crée un demi-niveau, celui-ci n'est pas comptabilisé comme niveau.

Noue

Sont considérés comme des noues, les fossés intégralement végétalisés ou comprenant des revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Opération d'ensemble / de construction groupée

Opération portant sur la construction, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière (celle-ci pouvant ou non faire ensuite l'objet d'une division en propriété ou en jouissance), et faisant l'objet d'un seul permis de construire traduisant une composition globale cohérente, et prévoyant le cas échéant les voies, espaces communs et locaux annexes nécessaires au projet.

Constitue également une opération d'ensemble la mise en œuvre d'un lotissement réalisé dans sur le cadre d'un permis d'aménager.

Par extension, constitue également une opération d'ensemble la mise en œuvre du programme de construction d'une ZAC.

Ordonnancement du bâti

La notion d'ordonnancement résulte de l'implantation similaire du bâti de plusieurs constructions voisines côté espace public formant une organisation cohérente.

Oriel

Fenêtre ou volume largement vitré en encorbellement formant saillie sur le mur de façade.

Ouverture dans les murs (voir aussi « baie » et « jour de souffrance »)

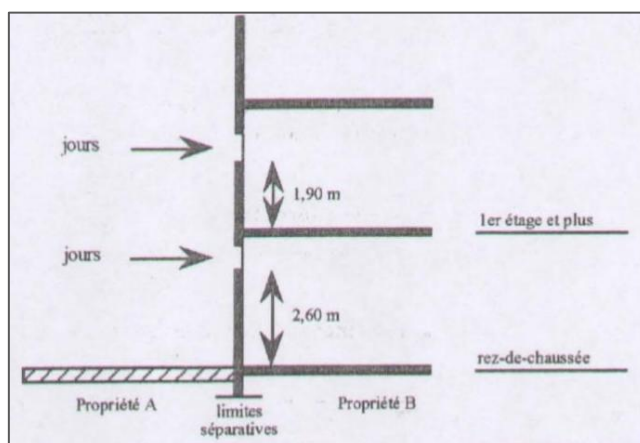
Ces notions sont définies par le Code civil :

Article 676 : « Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront 10 cm d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant. »

Article 677 : « Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à 2,60 m au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. »

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



Pan (de toiture)

Surface plane formée par un versant de toiture.

Passage sur le fonds voisin

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur une unité foncière qui ne lui appartient pas. Le droit de passage est automatique lorsqu'une propriété est enclavée. Il ne l'est pas quand l'accès est « difficile » (transaction négociée). Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

Piscine

Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, permanent, aménagé pour la baignade, et l'ensemble des installations qui entourent ce bassin. Elle peut être enterrée, semi-enterrée ou hors-sol. Elle peut être surmontée d'un système de couverture.

Place de stationnement

Espace délimité et aménagé destiné à l'immobilisation d'un véhicule léger ($\leq 3,5$ t), situé au sein d'une aire de stationnement (en surface ou en ouvrage) ou le long de la voirie lorsqu'il est matérialisé par marquage et signalisation, et pouvant être publique, privative ou mutualisée. Les places réservées aux personnes à mobilité réduite (PMR) répondent aux dispositions particulières d'accessibilité. Les dimensions de référence relèvent des normes AFNOR applicables, et ne confèrent aucun droit acquis à déroger aux règles d'urbanisme locales. Les places sur voirie demeurent soumises au Code de la route (interdictions de stationnement, stationnement abusif, règles de sécurité).

Place de stationnement commandée

Place de stationnement située derrière une autre place de stationnement, nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible. La place commandée n'est donc pas directement accessible depuis l'allée de desserte des stationnements mais est commandée par la première.

Place de stationnement des vélos

Il est compté une surface minimum de $1,50 \text{ m}^2$ par place dédiée aux vélos.

Plantations

Elles sont constituées par l'ensemble des végétaux plantés en terre (arbres, arbustes, espaces gazonnées fleuries ou non).

Unités de plantation

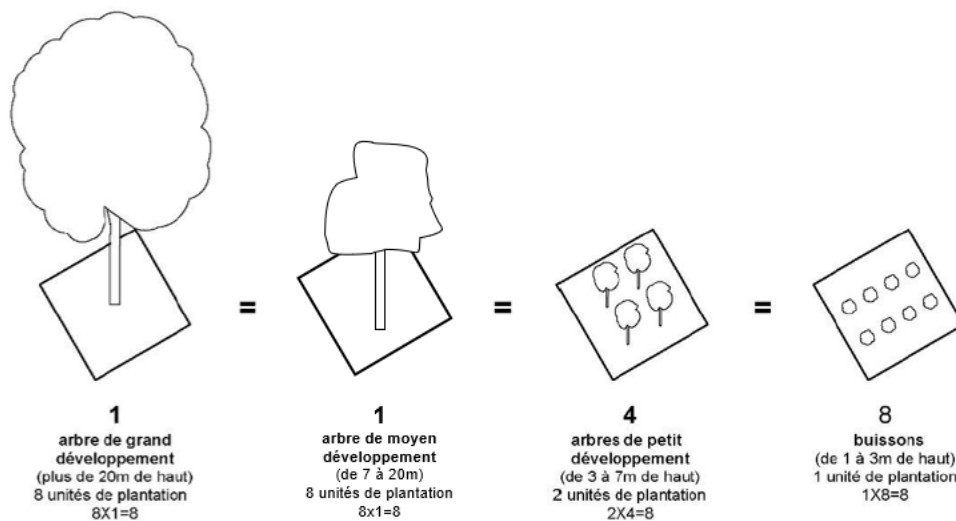
Les unités de plantation permettent de définir une densité de plantation à réaliser sur les espaces végétalisés.

Le nombre total d'unités de plantation requis est fixé par le règlement de zone (article 12 du règlement). Ce nombre est exprimé au prorata de la surface des espaces libres requise par le règlement de zone. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue au nombre entier inférieur lorsque la décimale est inférieure à 0,50, et à l'entier supérieur lorsque la décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Pour le calcul de la densité de plantation des espaces végétalisés, un nombre d'unités de plantation est appliqué à chaque type de plant. Ce nombre est défini comme suit :

TYPE DE PLANTATION	TAILLE A MATURITE	EQUIVALENT UNITE DE PLANTATION	DISTANCE RECOMMANDEE PAR RAPPORT AUX FAÇADES* DES CONSTRUCTIONS
1 arbre de grand développement	> 20 m	8	7 à 10 m
1 arbre de moyen développement	De 7 à 20 m		3 à 5 m
1 arbre de petit développement	De 3 à 7 m	4	
1 buisson	De 1 à 3 m	1	-

Pour les arbres dont la taille de maturité sera supérieure à 2 m, il est recommandé de respecter une distance minimale de 2m par rapport à la clôture*.



*Schéma : principe d'équivalence entre différents plants représentant le même nombre d'unités de plantation **

Reconstruction

Construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Recul (marge ou distance de)

Désigne la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade de la construction, séparant celle-ci du point le plus proche de l'alignement existant ou projeté (emplacement réservé par exemple).

Le recul peut également se calculer depuis l'alignement opposé ou l'axe des voies lorsque cela est précisé dans la règle d'implantation. La marge de recul constitue l'intervalle entre l'alignement et la construction.

Réhabilitation

Toute opération visant à réutiliser une construction existante, avec ou sans changement de destination ou de sous-destination, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs.

Les réhabilitations ne répondant pas aux conditions cumulatives ci-dessus sont soumises aux règles des constructions nouvelles ou des extensions.

Rénovation

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition totale ou partielle de la construction d'origine.

Résidence démontable à vocation d'habitat permanent

La « résidence démontable à vocation d'habitat permanent » est définie comme une installation sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonome vis-à-vis des réseaux publics. Elle est destinée à l'habitation et occupée à titre de résidence principale au moins 8 mois par an (art. R.111-51 du Code de l'urbanisme).

Résidences mobiles de loisirs (RML)

Il s'agit de véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière **à usage de loisirs** qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la route interdit à la circulation (art. R.111-41 du Code de l'urbanisme).

Les RML se distinguent des caravanes, qui conservent en permanence des moyens de mobilité et que le Code de la route n'interdit pas à la circulation.

Elles se distinguent aussi des Habitations Légères de Loisirs (HLL) qui sont des constructions sans moyen de mobilité propre. En conséquence, des résidences mobiles de loisirs qui ont perdu leurs roues sont considérées comme de l'habitat léger de loisirs.

Restauration (d'une construction)

Ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées, la recomposition de sa structure.

Rez-de-chaussée

Niveau d'un bâtiment placé de plain-pied, ou légèrement surélevé ou décaissé par rapport au sol naturel, considéré généralement comme le niveau d'entrée.

Le rez-de-chaussée peut avoir une hauteur de plafond supérieure à celle couramment admise pour un niveau d'habitation, notamment pour permettre l'implantation d'activités commerciales ou artisanales ou pour des motifs architecturaux ou techniques.

Ruine

Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

Saillie

Corps d'ouvrage ou élément architectural d'une construction pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du nu de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcon, escalier extérieur, débord de toiture, bow-window, appui de fenêtre...). Cela comprend également les saillies ornementales (bandeaux, corniches, encadrements, pilastres, nervures, corniches, auvents, marquises, devantures de commerces...).

Secteur

Parties du territoire appartenant à une zone du PLUi et auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex : UBa).

Sente

Chemin ouvert au public et le plus souvent interdit aux véhicules automobiles. Les sentes sont étroites et pour certaines ne font pas l'objet d'un traitement au sol bitumé, gardant l'esprit de cheminement court au caractère verdoyant.

Servitude d'utilité publique

La servitude d'utilité publique est une limitation de l'usage du sol, dans un but de protection ou d'intérêt général. Elle peut résulter soit de documents d'urbanisme soit de législations indépendantes du Code de l'urbanisme comme les servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources ou à la sécurité ou salubrité publique (monuments historiques, forêts, lignes ferrées, électriques, canalisations de gaz, ondes radioélectriques ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLUi par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLUi et leur détail est cartographié uniquement sur le Géoportail National de l'Urbanisme.

Servitude de cour commune

L'institution d'une servitude de cour commune (servitude de droit privé établie par convention) a pour objet d'assurer une certaine distance entre les façades des constructions et de garantir une distance minimale entre le bâti de propriétés voisines, pour préserver un espace commun souvent central (implantation par rapport

aux limites séparatives de fait ou de l'unité foncière et distances entre constructions implantées sur un même terrain).

En rendant inconstructible une partie de la propriété voisine, la servitude de cour commune permet de calculer le retrait de la construction projetée par rapport à un point situé sur la propriété voisine et non au regard des limites séparatives de l'unité foncière (articles L.471-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Soubassement

Partie basse de la construction.

Superficie (ou surface)

La superficie prise en compte pour déterminer les droits à construire (superficie, implantation, ...) est celle de l'unité foncière, ou des lots.

Surélévation

Désigne l'extension d'une construction existante sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

Surface éco-aménagée

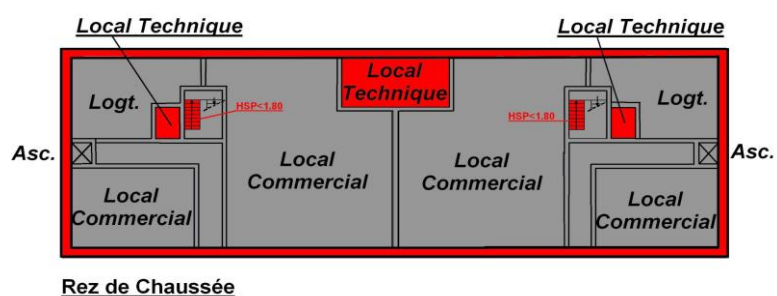
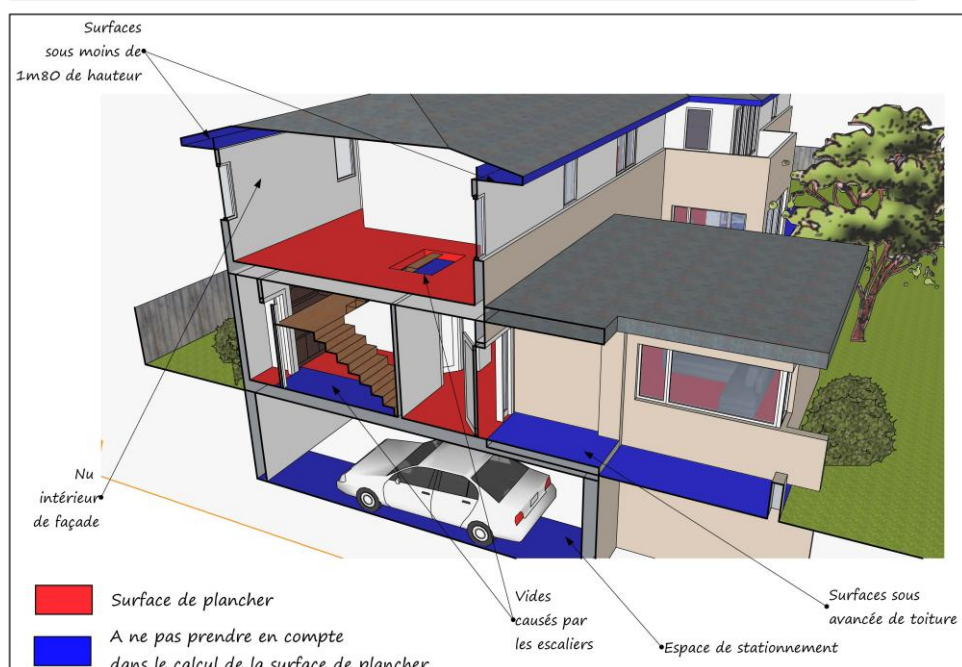
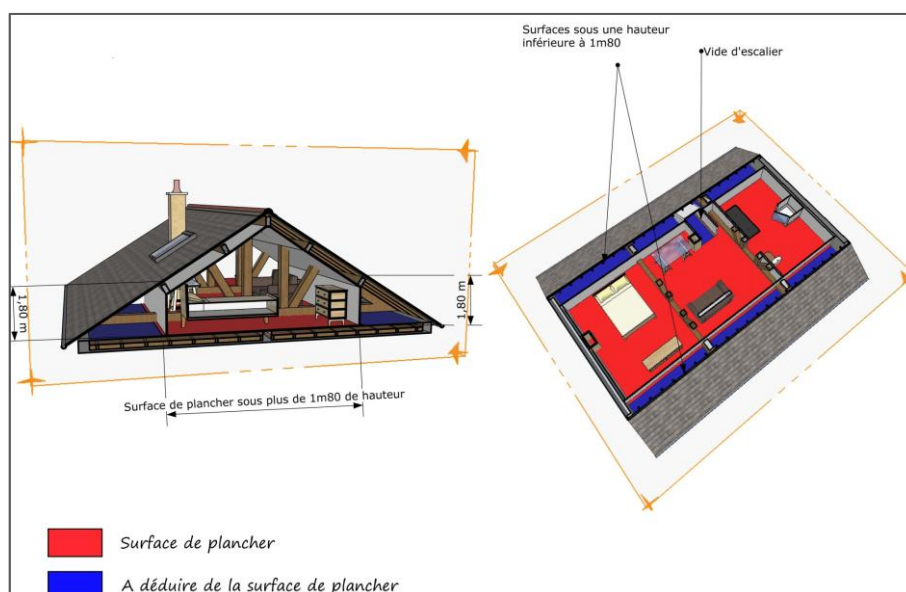
Surface favorable à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle de l'eau et à la régulation du microclimat. Ces surfaces et leur pondération respective sont prises en compte dans le calcul du Coefficient de biotope par surface (CBS).

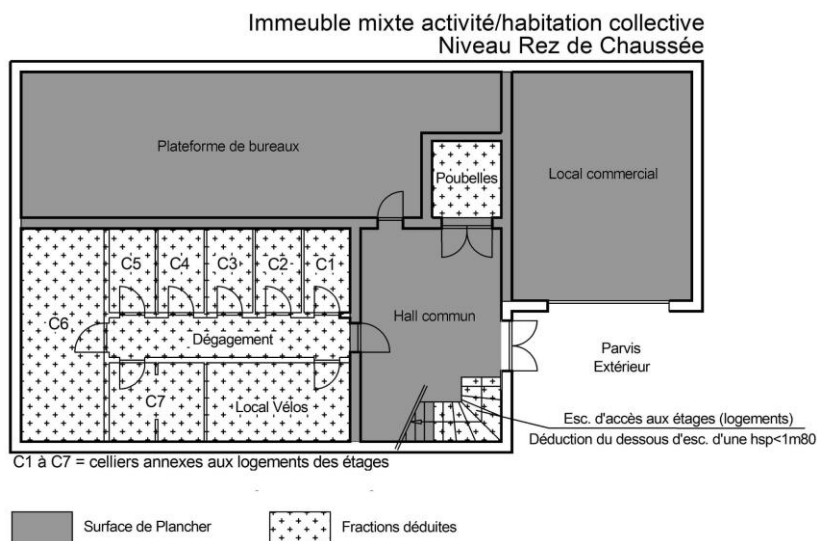
Surface de plancher

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement, à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme, dénommée surface taxable (*cf. Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du Code de l'urbanisme*).

Art. R.112-22 du Code de l'urbanisme : la surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- 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 m,
- 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 pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 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 et des celliers, annexes 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.





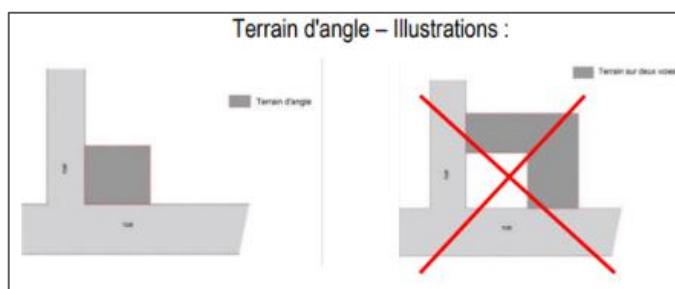
Surfaces semi-perméables

Surfaces au sol aménagées de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie dans des volumes correspondant au moins à 50% de leur équivalent en pleine terre et ralentissant la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale.

Terrain d'angle

Unité foncière située au croisement de voies et d'emprises ouvertes au public.

Une unité foncière située sur plusieurs voies et emprises ouvertes au public, mais SANS occuper le terrain marquant l'angle n'est pas considérée comme un terrain d'angle.



Terrain naturel (avant travaux)

Correspond au niveau du sol existant sur l'unité foncière avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction à la date de dépôt de la demande.

Terre végétale

Terre issue d'horizons de surface humifères ou d'horizons profonds, pouvant être mélangée avec des matières organiques d'origine végétale, des amendements organiques et/ou des matières minérales ;

Toiture terrasse ou à faible pente

Pour l'application du règlement, les toitures dont la pente est faible et dont le point le plus haut est inférieur à celui de l'acrotère sont considérées de la même façon que les toitures terrasses.

Toiture végétalisée

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé d'une profondeur minimum de 30 cm, en faveur d'un dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation. Il comprend, au-dessus de la membrane imperméable de couverture comportant un agent anti-racines :

- Une couche de drainage spécialisée, qui comprend parfois des réservoirs d'eau intégrés ;
- Un tissu ou support filtrant pour contenir les racines et le substrat tout en laissant pénétrer l'eau ;
- Un substrat de croissance (terre végétale ou autre) d'épaisseur variable ;
- Les plantes, adaptées à l'épaisseur du substrat et au contexte.

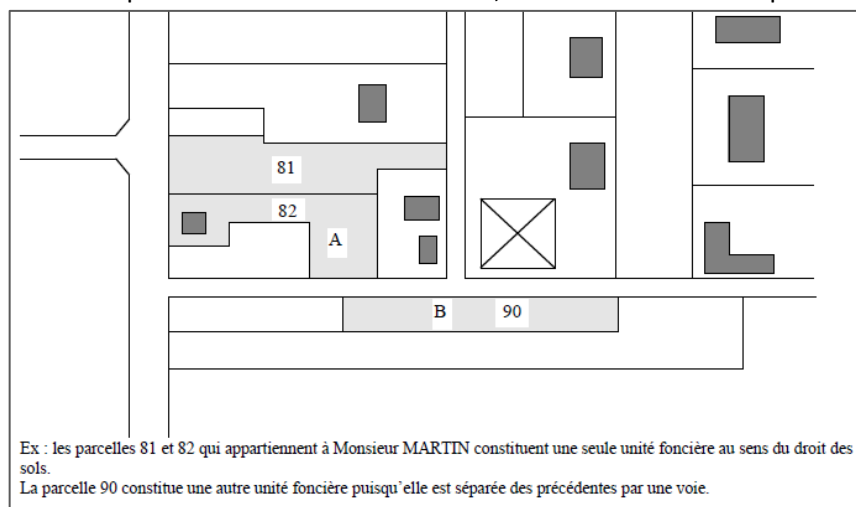
Travaux sur l'existant

Les travaux sur l'existant consistent à réaliser des travaux sur les parties anciennes de la construction ou de l'ouvrage existant avant l'ouverture du chantier. Ces derniers peuvent être de diverses natures : rénovation, réhabilitation, restauration, extension (agrandissement d'un ouvrage en surface ou en élévation), réparation (reprise d'un ouvrage affecté par des désordres).

Unité foncière

Surface foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision, et délimité par les autres propriétés contigües (publiques ou privées).

L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLUi. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.



Venelle

Voie étroite, parfois ouverte à la circulation des véhicules, mais généralement uniquement piétonne, constituant un passage entre des unités foncières voisines.

Véranda

Structure architecturale majoritairement vitrée, ouverte sur le jardin. Elle doit être adossée à un mur de l'habitation. Sa hauteur ne peut pas dépasser le dormant des fenêtres du 1er étage de la construction.

Voies

Une voie s'entend comme un espace ouvert à la circulation, qui comprend les aménagements adaptés pour assurer les conditions de sécurité et de confort de l'ensemble de ses usagers (véhicules motorisés, piétons, cyclistes..., selon les cas), et quel que soit son statut (voie publique ou privée) et sa fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins ...).

Voie privée

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage ou voie de desserte interne à une opération desservant au moins 2 unités foncières et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage...).

Voie publique

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement (cf. définition).

Zones (en référence au plan de zonage du PLUi)

Une zone du PLUi est constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles. Chaque zone est représentée par un signe (ex : UA, UB, N, A, ...). On distingue 4 types de zones :

- **Les zones urbaines dites « zones U »** *(selon article R.151-18 du Code de l'urbanisme)*

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbanisées dites « zones AU »** *(selon article R.151-20 du Code de l'urbanisme)*

Elles correspondent aux espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **Les zones agricoles dites « zones A »** *(selon article R. 151-22 du Code de l'urbanisme)*

Elles correspondent aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »** *(selon article R.151-24 du Code de l'urbanisme).*

Elles correspondent aux espaces du territoire, équipés ou non à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturels.

Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Les ZAC sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (article L.311-1 du Code de l'urbanisme).

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES

ZONE UA

Cette zone correspond aux centres anciens et centres-villes récents du Val d'Europe. Il s'agit d'une zone à caractère central et mixte.

La zone UA comprend 3 secteurs :

- Le **secteur UAa** correspond aux centres-villes au caractère urbain marqué, voire très denses comme c'est le cas des centralités développées dans le cadre de ZAC des dernières décennies.
- Le **secteur UAb** correspond aux centres-villes et centres-bourgs hérités du passé rural du territoire. Il présente une densité forte et les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre continu, sur l'alignement des voies.
- Le **secteur UAv** permet la prise en compte du Site Patrimonial Remarquable de Villeneuve-le-Comte.

La zone UA est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pièces du sous dossier n°3 du dossier de PLUi dont les OAP sectorielles délimitées sur le plan de zonage, pièce n°3.5 du dossier de PLUi. L'aménagement de ces secteurs doit être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Les dispositions suivantes ne peuvent pas s'opposer aux prescriptions des Plans de Protection du Risque Inondation qui s'imposent.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UA-1 : Interdiction et limitation des destinations, usages et affectations des sols

Destinations des constructions



Destination autorisée



Destination interdite



Destination autorisée avec limitations / conditions

Se reporter à l'exposant et au tableau d'explication page suivante « **explication des limitations et conditions** »

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UAa	UAb	UAv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	×	×	×
	Exploitation forestière	×	×	×
Habitation	Logement	■	■	■
	Hébergement	■	■	■
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	△ ¹	△ ¹	△ ¹
	Restauration	■	■	■
	Commerce de gros	×	×	×
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	■	■	■
	Hôtels	△ ⁶	△ ⁶ ×	■
	Autres hébergements touristiques	△ ⁶	×	×

	Cinéma	△ ²	△ ²	△ ²
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■	■
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	△ ⁸	△ ⁸	△ ⁸
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■	■	■
	Salles d'art et de spectacle	■	■	■
	Équipements sportifs	△ ²⁻³	×	×
	Lieux de culte	×	×	×
	Autres équipements recevant du public	△ ²⁻³	×	×
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	×	×	×
	Entrepôt	×	×	×
	Bureau	■	△ ⁴	△ ⁴
	Centre de congrès et d'exposition	■	×	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×	×	×

Usages et affectation des sols

	UAa	UAb	UAv
Dépôts de ferrailles, véhicule hors d'usage, matériaux, combustibles solides ou liquides, entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération	×	×	×
Terrains de camping ou de caravanage et stationnement des caravanes	×	×	×
Ouverture et extension de carrières	×	×	×
Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, aménagements et installations autorisés dont merlons	△ ⁵ ×	△ ⁵ ×	△ ⁵ ×
Autres	△ ²⁻³⁻⁷	△ ²⁻³⁻⁷	△ ²⁻³⁻⁷

Nature des activités

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UAa	UAb	UAv
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisation	×	×	×
	Enregistrement	△ ²	△ ² ×	△ ²
	Déclaration	△ ²	△ ²	△ ²

Explication des limitations et conditions évoquées dans les tableaux ci-dessus :

Les constructions, aménagements, installations et travaux énumérés ne sont autorisés que sous conditions ou limitations :	
△ ¹	Être implanté le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale repéré au plan de zonage ou dans un périmètre de pôle commercial » au titre de l'OAP commerce
△ ² △ ² ×	Bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché Interdit à Coupvray
△ ³	Faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.
△ ⁴	Leur surface de plancher n'excède pas 400 m ² par unité foncière. Leur surface de plancher n'excède pas 200 m ² par unité foncière à Coupvray.
△ ⁵ ×	Pour les merlons : - Faire l'objet d'une composition paysagère de qualité - Ou être nécessaires à une protection visuelle et/ou acoustique - Dans tous les cas, être réalisés une distance minimale L=H d'une façade d'habitation avec baie(s), sans être inférieur à 5 mètres (H étant la mesure en crête de merlon et L la distance entre la façade et le pied du merlon) Autres affouillements/exhaussements : être nécessaires aux constructions, installations et aménagements autorisés. Interdit à Villeneuve-le-Comte
△ ⁶ △ ⁶ ×	Capacité minimum de 20 chambres à Bailly-Romainvilliers, Chessy, Magny-le-Hongre et Serris. Interdit à Coupvray
△ ⁷	Concernant les antennes relais : ne pas les concentrer.
△ ⁸	Les ouvrages techniques doivent faire l'objet d'une insertion paysagère et architecturale soignée, et être subordonnés à une nécessité avérée

Les éoliennes

Seules sont autorisées les éoliennes à axe horizontal ou vertical correspondant à l'usage domestique, et respectant les conditions suivantes :

- Elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat,
- Elles doivent être implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives,
- Leur hauteur est inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation,
- Elles sont implantées sur les toitures des constructions ou en fonds d'unité foncière non limitrophe d'une zone naturelle,
- Elles font l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

A Villeneuve-le-Comte, les éoliennes sont interdites.

Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) délimités au plan de zonage :

- Des périmètres d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41, 5° du Code de l'urbanisme sont délimités à Serris.
- Dans ces périmètres, les constructions ou installations sont interdites. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'extension, le changement de destination, la réfection ou la mise aux normes thermiques des constructions existantes sont autorisés à condition que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de 20 m² de surface de plancher supplémentaire sur chaque unité foncière.
- La durée de ces PAPAG sont de 5 ans à compter de l'approbation du PLUi.

Les cours d'eau et les rus

Ils ne peuvent pas faire l'objet de drainage, de comblement, de remblaiement ou de dépôts divers.

Implantation en surplomb des emprises ferroviaires existantes

Des constructions peuvent être édifiées au-dessus des emprises ferroviaires existantes dans la limite du « périmètre des droits de volume sur emprise ferroviaire » identifiés sur le « plan des périmètres particuliers ».

Trame des zones humides avérées repérées sur le plan de zonage :

- **Au titre du SAGE des Deux Morin**, si plus de 1 000 m² de zones humides **avérées** sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.
- **Au titre du SAGE du bassin versant de l'Yerres**, si plus de 1000 m² de zones humides **avérées** sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.

NB : répartition des communes selon leur Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

SAGE Des Deux Morin	SAGE du bassin versant de l'Yerres
Bailly-Romainvilliers / Coupvray / Esbly / Magny-le-Hongre / Montry / Saint-Germain-sur Morin / Villeneuve-le-Comte	Bailly-Romainvilliers / Serris / Villeneuve-le-Comte / Villeneuve Saint-Denis

- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

Trame des zones humides potentielles repérées sur le plan de zonage :

- Au titre du Code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide **potentielle** doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur sont, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).
- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

Servitude de résidence principale

Conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme, dans le périmètre repéré sur le règlement graphique, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Article UA-2 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale**

- Le plan de zonage comporte la localisation de linéaires où doit être préservée et développée la diversité commerciale.
- Le changement de sous-destination des **locaux existants** à sous-destination d'artisanat et commerce de détail ou de restauration, situés en rez-de-chaussée des constructions existantes le long des linéaires identifiés au plan de zonage est interdit, à l'exception des cas suivants :
 - Changement vers sous-destination d'artisanat et commerces de détail,
 - Changement vers sous-destination de restauration,
 - Changement vers sous-destination d'activités de service avec accueil d'une clientèle.

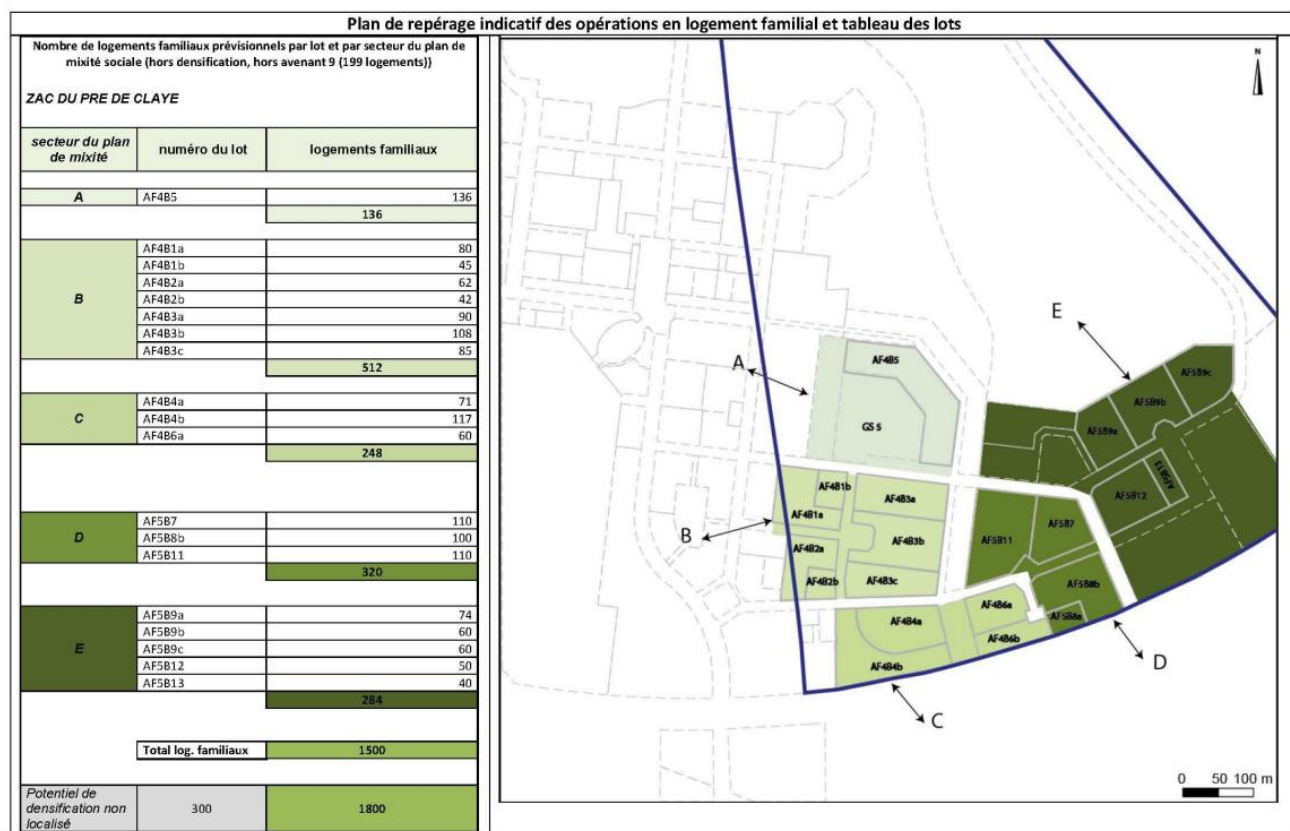
- Le changement de destination des **autres locaux existants** situés en rez-de-chaussée des constructions existantes le long des linéaires identifiés au plan de zonage est interdit, à l'exception des cas suivants :
 - Changement vers sous-destination d'artisanat et commerces de détail,
 - Changement vers sous-destination de restauration,
 - Changement vers sous-destination d'activités de service avec accueil d'une clientèle,
 - Changement vers destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les **constructions à édifier** consacreront une surface de plancher au rez-de-chaussée à la réalisation de locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de service avec accueil d'une clientèle, ou à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Ces règles **ne s'appliquent pas aux parties communes et accès** nécessaires au fonctionnement de la construction ou à d'autres constructions sur la même unité foncière (tels que l'accès aux logements des étages supérieurs par exemple).

Mixité sociale

Sauf dispositions différentes dans les OAP sectorielles, les règles suivantes s'appliquent :

Communes	Seuil d'enclenchement	Part des logements sociaux attendue
Esbly	A partir de 4 logements	De 25% à 50% de logements locatifs sociaux
Chessy / Coupvray	A partir de 10 logements	25% minimum de logements locatifs sociaux
Autres communes	A partir de 10 logements	30% minimum de logements locatifs sociaux

- Le nombre de logements sociaux familiaux compris dans une même opération est limité à 50, sauf en UAa à Chessy, où le nombre de logements sociaux familiaux compris dans une même opération est limité à 70 logements ;
- Au sein des résidences sociales, le nombre d'habitations compris dans une même opération est limité à 140, à l'exception de Coupvray.
- A Coupvray, au sein de tous types de résidences, le nombre d'habitations compris dans une même opération est limité à 120.
- Le nombre de logements à réaliser est arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi est arrondi à l'entier supérieur.
- Sur la ZAC du Pré-de-Claye à Serris, les objectifs en matière de mixité sociale suivent la répartition établie au sein du plan de mixité sociale ci dessous :



Secteurs de taille minimale de logements (STML)

Champ d'application

- Les secteurs concernés sont délimités sur le plan de zonage.
 - Sont exclus les programmes ou parties de programme :
 - Correspondant à des logements sociaux (cf : article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation) et les logements assimilés faisant l'objet d'un bail réel solidaire.
 - Résultant de la transformation d'immeuble de bureaux.
 - Dans le cas d'une extension, la règle s'applique uniquement aux surfaces de plancher créées à destination de logement.
 - Le nombre de logements à réaliser est arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi est arrondi à l'entier supérieur.

Seuils et proportions applicables :

- A Coupvray, en zone UAb, pour les constructions nouvelles ou extensions comprenant au moins 8 logements, il est exigé au moins 50% de logements de type 3 et/ou type 4, et 10% de logements de type 4.
- A Chessy, pour les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes comprenant plus de 8 logements, excepté ceux concernant la réalisation de logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe, il est exigé la répartition suivante concernant la taille des logements : 25% de T1/T2, 50% minimum de T3/T4 et 10% minimum de T5 et plus. La superficie moyenne des logements dans chaque opération de logements en accession à la propriété de plus de 8 logements ne pourra être inférieure à 70 m² de surface de plancher.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UA-3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques par l'extérieur dans la limite de 0,30 m d'épaisseur (dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, protections solaires...).
- Les règles ci-dessous s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins, ...) après rétrocession.

Dispositions générales

En secteurs UAa et UAb :

En l'absence de dispositions graphiques au plan de zonage :

- Les constructions doivent s'implanter :
 - Soit totalement ou en partie à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique existante ou à créer,
 - Soit totalement ou en partie en recul, dans la continuité d'un front bâti existant. Dans ce cas, une partie de la façade peut aussi s'implanter à l'alignement.
- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,
 - Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
 - Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.
- Sur Coupvray :
 - En zone UAb : Les constructions principales ne peuvent s'implanter au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.

En secteur UAa :

- En l'absence de dispositions graphiques au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie de desserte, sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.
- Les extensions des constructions existantes doivent s'implanter, conformément à la règle ci-dessus ou en recul de l'alignement de 2 m minimum.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter, sur tout ou partie de la façade, à l'alignement de la voie de desserte ou en recul de 2 m minimum.

- Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de constructibilité de 15 m définie à partir de l'alignement (existant ou projeté) de la voie de desserte. Au-delà de cette bande, seules sont autorisées les annexes et les piscines non couvertes.
- A l'angle de deux voies : **en secteur UAv**, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.
- Une voie privée en impasse ne peut pas générer de bande de constructibilité.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement sans changement de volume des constructions existantes.

Dispositions particulières

- En ZAC, il n'est pas fixé de règles d'implantation pour les futures constructions.
- Les constructions peuvent s'implanter en recul des voies et emprises publiques lorsque celle-ci est justifiée :
 - Par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation d'un bâtiment voisin préexistant (dans le cas de cour commune notamment) ou lorsque la prise d'alignement prévue à l'article 3 est assurée par une clôture correspondant aux dispositions de l'article 9;
 - Pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal et repéré comme tel par le document graphique réglementaire.
- En cas d'implantation à l'alignement, les rez-de-chaussée peuvent être destinés au logement ou à l'hébergement, à condition que les allèges des fenêtres se situent au moins à 1,3 m de hauteur par rapport au niveau du trottoir (cette disposition ne s'applique pas en secteur UAv ni aux constructions repérées au titre des « formes patrimoniales protégées » à Chessy).
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- En dehors des espaces urbanisés, les distances de recul sont majorées le long des routes classées à grande circulation (voir dispositions générales).

Article UA-4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.
 - Les règles ci-dessous s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins, ...) après rétrocession.

Dispositions générales

En secteur UAa, hors ZAC :

- Dans une bande de 20 m comptés depuis la limite avec l'alignement existant ou futur, les constructions (hors annexes) doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.
- En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit ($L \geq H/2$).

- Seules les annexes sont autorisées en limite séparative de fond de l'unité foncière.

Sur la commune de Coupvray, en cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera de 1 m minimum.

En secteur UAb

- Dans une bande de 15 m comptés depuis la limite avec l'alignement existant ou futur, les constructions (hors annexes) doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.
- Au-delà de la bande de 15 m, les constructions peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative latérale ou en retrait.
- En cas de retrait, il convient de respecter les distances minimales suivantes :
 - En cas de façade(s) avec baie(s) : au moins égale à la hauteur de façade mesurée à l'acrotère, sans être inférieure à 4 m au droit de la baie ($R = H$),
 - En cas de façade(s) sans baie : au moins égale à la moitié de la hauteur de façade mesurée à l'acrotère ($R = H/2$), sans être inférieure à 2 m au droit de la baie.
- Seules les annexes sont autorisées en limite séparative de fond de l'unité foncière.

Sur la commune de Coupvray, en cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera de 1 m minimum.

En secteur UAv

- Les constructions principales doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.
 - Pour les unités foncières dont la largeur est inférieure ou égale à 12 m, les constructions doivent s'implanter sur les deux limites séparatives
 - Pour les unités foncières dont la largeur est supérieure à 12 m, les constructions doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives.
- En cas de retrait, il convient de respecter les distances minimales suivantes :
 - En cas de façade(s) avec baie(s) : le retrait doit être au moins égal à 5 m au droit de la baie.
 - En cas de façade(s) sans baie : le retrait doit être au moins égal à 3,50 m.
- Les annexes situées au-delà de la bande constructible de 15 m, définie à l'article UA.3, doivent s'implanter sur au moins l'une des limites séparatives latérales.

Tous secteurs

- Les piscines doivent être implantées en recul minimum de 3 m mesurés à partir des bords du bassin (hors margelle). Elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les extensions des constructions existantes peuvent :
 - Se faire dans le prolongement de la construction en respectant le même retrait par rapport aux limites séparatives latérales ;
 - S'implanter sur les limites séparatives latérales sous réserve que la construction mitoyenne présente un mur plein
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes, sous réserve que les ouvertures en façade ou pignon restent inchangées.

Dispositions particulières

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- En cas de limite séparative avec une unité foncière située en zone UB, il est exigé un retrait minimum de 5 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes, ni sur le territoire de Coupvray.

Article UA-5 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- **En secteur UAb** : les distances minimales séparant les façades de construction à destination d'habitation non contigües sont les suivantes :
 - Deux façades avec baie : hauteur de la façade (hauteur à l'égout du toit) de la construction la plus haute, avec 8 m minimum (H=L).
 - Au moins 1 façade sans baie : 4 m.
- **En secteurs UAa et UAv**, il n'est pas fixé de règle.
- **Sur l'ensemble de la zone UA**, il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article UA-6 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

Sur l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle sauf pour les exceptions ci-après

En secteurs UAb et UAv, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50 % de la surface de l'unité foncière, toutefois, cette emprise pourra être augmentée de 25% pour les rez-de-chaussée affectés en tout ou partie à un usage de commerces, d'activités de services ou autres activités.

En secteur UAa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière sur la commune de Coupvray.

A Coupvray, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% pour les unités foncières inférieures à 1000m² et à 30% pour les unités foncières supérieures à 1000m².

Disposition particulière

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article UA-7 : Hauteur des constructions

Champ d'application

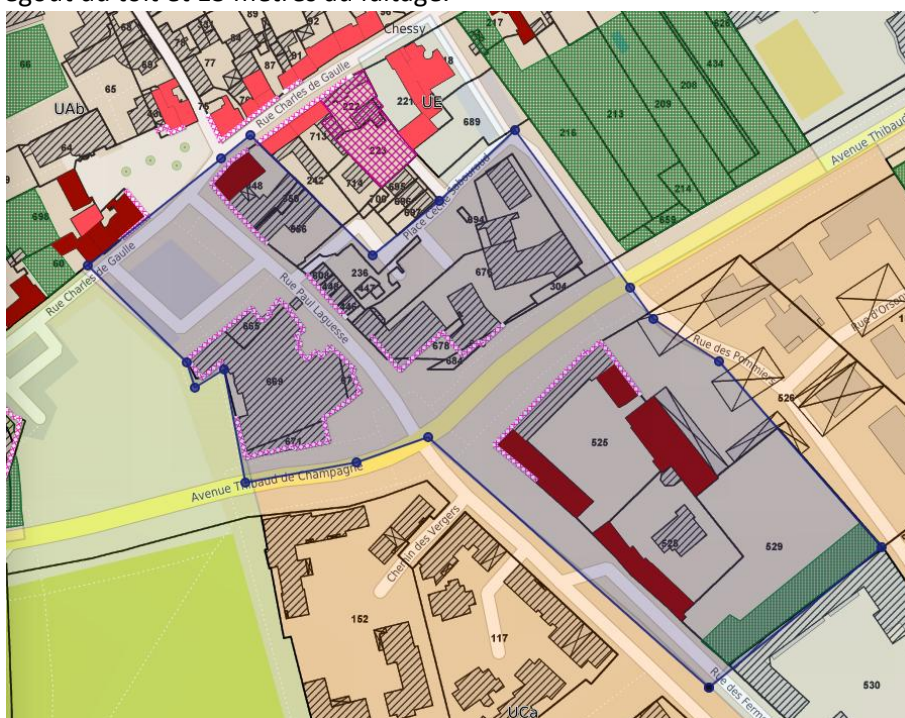
Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées et édifices techniques ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes relais ou privatives inférieurs à 3,50 m de hauteur, et à condition d'être implantés avec un recul minimal d'1,5 m depuis le bord de toiture.
- Les garde-corps et acrotères dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie ou dans l'esprit architectural du quartier.

Sauf précision au sein de la règle, les hauteurs exposées sont exprimées au faîtage ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse (voir définition de la hauteur dans le lexique).

Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - **En secteur UAa :**
 - Esbly : 12 m maximum au faîtage (voir lexique), sans excéder R+2+C ou R+3 et en fonction des orientations de l'OAP sectorielle centre-ville ;
 - Chessy et Serris : la hauteur maximale est fixée par les cotes altimétriques suivantes exprimées en niveau NGF du terrain avant travaux : + 152 NGF en cas de toiture terrasse et + 155 NGF en cas de toiture à pentes. Des sur-hauteurs ponctuelles sont possibles pour raisons architecturales.
 - Autres communes : 15 m maximum au faîtage (voir lexique), sans excéder R+3+C ou R+4, sauf concernant la commune de Coupvray, pour les logements individuels qui respecteront 7 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 11m au faîtage, sans excéder R+1+C.
 - **En secteur UAb :**
 - 7 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 11 m au faîtage, sans excéder R+1+C,
 - à Chessy dans le secteur ci-après : cette hauteur est portée à 9 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage.



Partie d'UAb à Chessy, faisant l'objet de dispositions spécifiques

- **En secteur UAv :**
 - à 10 m dans le cas de toitures en pentes, sans excéder R+1+C,
 - à 7 m dans le cas de toiture-terrasse, sans excéder R+1.
 - Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 30 centimètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf pour permettre l'adaptation à la topographie initiale.
 - Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article l'aménagement et l'extension des constructions existantes dès lors que leur hauteur à la date d'approbation du PLUi reste inchangée.

Dispositions particulières

- A Serris, la hauteur maximale des annexes est fixée à 3,80 m à l'égout du toit.
- En UAa, des surhauteurs pourront être prévues à Serris et Chessy pour des raisons architecturales.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
 - Les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.
- A Esbly, la hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou à l'égout du toit dans le cas d'une toiture terrasse (voir lexique).

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**Article UA-8 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

Rappel : **A Villeneuve- le-Comte**, les prescriptions règlementaires du Site Patrimonial Remarquable (SPR- cf. annexe du PLUi) s'imposent aux autorisations d'urbanisme (servitude d'utilité publique).

Dispositions générales

- **Les constructions doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.**
 - Elles ne devront pas 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
- Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel de l'unité foncière. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain sont limités au strict nécessaire et favorisent l'intégration paysagère des constructions.
- Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture non contextuelle est interdite.
- L'aspect esthétique des abris de jardin est étudié de manière à assurer leur intégration dans l'environnement immédiat.
- Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale, ainsi que les infrastructures de type pylônes, mâts ou antennes, doivent être réalisés dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.
- Les coffrets des concessionnaires de réseaux et les boîtes aux lettres doivent être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction.
- Les moteurs de climatisation, des pompes à chaleur, des pompes des piscines et autres moteurs doivent être intégrés au bâti ou annexe et faire l'objet d'une protection phonique et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

- Les cuves liées à la récupération des eaux pluviales sont enterrées ou non visibles depuis les voies et emprises publiques et masquées à la vue par des dispositifs permanents tels que mur maçonné enduit de la même couleur que la construction principale ou claustra.
- La couleur des matériaux choisis doit s'inscrire dans les référentiels de couleurs présentés en annexe du règlement.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, sont autorisées à condition d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- L'installation d'antennes paraboliques et des antennes râteaux devra être la moins visible possible depuis l'espace public.

Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures. Les constructions en rondins sont interdites.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Façades :

Dans tous les secteurs :

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Le même soin devra être porté sur les façades des constructions donnant sur le cœur d'îlot que sur les façades donnant sur la rue ou l'emprise publique.
- Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et de couleurs avec l'existant.
- Les murs aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les imitations telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les maçonneries en matériaux naturels non enduites sont de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

A Chessy, dans tous les secteurs, et à Esbly, en secteurs UAa et UAb, et en complément des règles ci-dessus :

- Pour toute construction neuve ou réhabilitation, les coffrets des volets roulants devront être intégrés à la construction et non visibles de l'extérieur. Pour les volets roulants en ajout sur une construction existante, le coffret doit être intégré dans l'encadrement sans débord.

En secteur UAa :

- L'unité d'aspect de la construction est recherchée par un traitement cohérent et harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc...).
- La modénature des façades est déterminée en liaison étroite avec les constructions voisines réalisées ou projetées.

En secteurs UAb et UAy :

- Les percements des façades visibles de l'espace public sont obtenus par des baies plus hautes que larges, dans une proportion au moins égale à H (hauteur) = $1,3 \times L$ (largeur), excepté dans le cas de vitrines pour les constructions à usage commercial.
- Une homogénéité des ouvertures est recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, ...) y compris avec les baies de toiture.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.
- **A Coupvray** en complément des dispositions précédentes :
 - Les volets pliants et roulants d'aspect plastique ou métallique sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.
 - Les vantaux à jour unique sont interdits pour les façades visibles depuis l'espace public.
 - Les enduits doivent être réalisés dans des tons sable ou ocre jaune clair (conformément au schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI).
 - Il est autorisé au maximum une porte de garage par façade sur rue. Sa largeur ne doit pas excéder 2,40 m.
 - Sur les façades visibles depuis l'espace public, les menuiseries de portes, fenêtres, volets, portes de garage seront en bois ou en aluminium (sauf avis contraire des ABF) et peintes selon une teinte identique.

A Chessy, les bâtiments seront de proportions plus longues que larges et ne pourront pas avoir une largeur de pignon supérieur à 10 mètres. Ils seront composés d'un rez-de-chaussée et d'un étage surmonté d'une toiture à pente comprise entre 35 degrés et 45 degrés.

En secteur UAv, en complément des dispositions précédentes :

- Les menuiseries sont en bois ou en métal. Dans le cas de menuiseries en bois, celles-ci sont peintes. Dans le cas de volets en métal, ceux-ci reprennent les modèles traditionnels de volets en bois.
- Les volets sont de type battant en bois peint sans écharpes. Des volets roulants peuvent être autorisés pour des baies non visibles de l'espace public, sous réserve que les caissons soient intérieurs.
- La largeur des pignons doit être au plus égale à 8,00 m.

Toitures :

Dans tous les secteurs :

- **Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et assurer la qualité de leur insertion paysagère.** Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant, y compris en cas d'architectures contemporaines.
- Un même pan de toiture ne pourra recevoir qu'une seule rangée de baies de toiture, et dans la limite de 30% du linéaire de toiture maximum, et dans le respect de l'alignement des baies en façade (sauf impossibilité technique pour les travaux sur construction existante).
- Les couvertures seront traitées en finition mate (brillance nulle à très faible) et en teintes sobres et uniformes ; les revêtements réfléchissants ou générant des reflets visibles depuis l'espace public sont proscrits (aspect papier bitumeux...) ;
- Les toitures doivent présenter une texture fine et homogène, sans ondulations apparentes ni nervurations marquées ; les profils à ondes visibles depuis l'espace public ne sont pas admis (aspect tôles ondulées, fibrociment...)
 - A Chessy, ces interdictions concernent notamment les nouvelles constructions, dont les annexes.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) ainsi que les équipements techniques rattachés à leur fonctionnement, doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Sur les toitures à pente, ils

doivent respecter la pente et être posés au plus près possible de la ligne d'égout. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont de teintes sombres ou similaires au coloris de toiture, y compris les supports et cadres visibles. Dans le cas de dispositifs positionnés sur des toitures-terrasses, ces derniers ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur. Leur hauteur totale ne devra pas dépasser celle des garde-corps/acrotères.

- Les garde-corps des toitures terrasses accessibles doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.
- Les éléments tels que lucarnes et conduits de cheminées doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels et s'inspirer de leurs différents modèles.
- Les toitures à pentes sont en tuile à pureau plat en terre cuite vieillie de couleur rouge ou brun et nuancée ou tuiles petit moule (60 à 80 /m²), ou en ardoise naturelle ou zinc, à l'exception des vérandas, annexes et abris de jardin.
- A Serris, tous secteurs :
 - En toiture, les panneaux sont intégrés de préférence dans l'épaisseur de la couverture de la construction afin d'en limiter l'impact visuel.

En secteur UAa en complément des dispositions précédentes :

- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement et du respect des dispositions prévues à l'article UA-10.

En secteurs UAb et UAv en complément des dispositions précédentes :

- Les toitures à pentes sont comprises entre 35° et 45° et sans débordement en pignon, la saillie à l'égout n'excédant pas 26 cm.
- La ligne principale de faîtage est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.
- Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, du respect des dispositions prévues à l'article UA-10 et dans la limite de 20% maximum de surface de toiture.
- La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.
- Les toitures des bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation peuvent être réalisées à un versant avec des pentes plus faibles et avec d'autres matériaux (zinc, acier, bois). Les baies de toiture plus hautes que larges sont autorisées.
- A Coupvray, en secteur UAb:
 - Les toitures des constructions nouvelles devront respecter le caractère historique des toitures des constructions avoisinantes.
 - Les toitures en pentes seront réalisées en tuile plate petit moule (60 à 80 /m²), en terre cuite vieillie de couleur rouge ou brun et nuancée, à l'exception des vérandas, annexes, abris de jardin et carports.
 - Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.
 - L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes de type « capucine » (toit à trois versants) ou par des châssis de toit au nombre maximum de deux par versant, espacés d'au moins trois mètres et sans surépaisseur par rapport au plan du versant.
- A Serris, en secteur UAb :
 - Les toitures terrasses et toits plats ne sont pas autorisés ;
 - Les toitures des constructions nouvelles devront respecter le caractère historique des toitures des constructions avoisinantes.

En secteur UAv, en complément des dispositions précédentes :

- Les couvertures existantes constituées de petites tuiles sont entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles (60 à 80 unités/m²), des pentes et des matériaux.
- Les couvertures des constructions nouvelles ainsi que les couvertures à remplacer des constructions existantes seront constituées de tuiles petits moules à pureau plat (60 à 80 unités/m²). Cette disposition ne s'applique pas pour le remplacement des toitures des constructions existantes dès lors :
 - Qu'il est établi que les charpentes ne permettent pas la pose de tuiles,
 - Ou que les toitures existantes sont constituées de zinc ou d'ardoises, et dont le remplacement se fait dans le même matériau.
- Les couvertures des constructions à restaurer ou réhabiliter seront constituées de tuiles petit moules à pureau plat (60 à 80 unités/m²).
- Les annexes d'une surface n'excédant pas 12 m² doivent être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.
- Les annexes d'une surface supérieure à 12 m² doivent être couvertes par une toiture comportant deux versants, comme la construction principale.

A Coupvray, en secteur de protection des monuments historiques inscrits ou classés :Implantation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)

- L'installation des panneaux solaires ou photovoltaïques doit respecter les prescriptions suivantes :
 - Ils doivent être implantés uniquement sur les toitures des constructions.
 - Une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faitage, de gouttière, ...) sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée.
 - En toiture, les panneaux sont intégrés suivant les règles de l'art dans l'épaisseur de la couverture de la construction afin d'en limiter l'impact visuel.
 - La création de fenêtres de toit pourra permettre l'installation de capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

A Villeneuve-le-Comte, en secteur du Site Patrimonial Remarquable (SPR) :Implantation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)

- L'installation des panneaux solaires ou photovoltaïques doit respecter les prescriptions suivantes :
 - Ils peuvent être implantés sous réserve de ne pas être vus depuis l'espace public ;
 - Ils doivent être implantés uniquement sur les toitures des constructions ;
 - Une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faitage, de gouttière, ...) sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée ;
 - En toiture, les panneaux sont intégrés suivant les règles de l'art de préférence dans l'épaisseur de la couverture de la construction afin d'en limiter l'impact visuel ;
 - La création de fenêtres de toit pourra permettre l'installation de capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Les clôtures :

- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m.

En secteur UAa, UAb :

- L'aspect des clôtures est traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les clôtures en limites séparatives, sont constituées :
 - Soit de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits,

- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits ainsi que les clôtures à lisses horizontales.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 10 m de linéaire de clôture.
- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers sont créés en harmonie avec ceux préexistants.
- En limite séparative, les clôtures peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives, sauf à Chessy. A Coupvray seulement, elles peuvent être constituées de pare-vues de 1,80 m maximum de hauteur.
- En UAa, dans le cadre d'une opération d'ensemble, les murs, clôtures et portails sur rue reliant 2 bâtiments peuvent, pour des raisons esthétiques, atteindre la hauteur du plafond du R+1 ;
- Les clôtures sur rue sont constituées, au choix :
 - D'un mur en pierres apparentes ;
 - D'un mur en briques, sauf à Chessy en secteur UAb ;
 - D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
 - A Serris, en UAb, d'un mur en briques recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
 - D'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit similaire aux murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives ; ces éléments sont de proportion 1/3 – 2/3 ;
 - D'une haie végétale doublée de grille ; les plantations doivent être composées d'essences locales diversifiées.

Seules les trois premières catégories sont qualifiables de prise d'alignement prévue à l'article 3.

A Chessy, en secteur UAa

- Les clôtures en serrurerie sont autorisées.

En secteur UAv :

Dans le Clos du Fossé Rouge, délimité à l'est par la rue de la Libération et au sud, par le chemin de Tournan, à Villeneuve-le-Comte

- *En bordure des voies et des espaces publics* : Le traitement existant des abords des constructions doit être conservé sous une forme engazonnée et ponctuée de massifs arbustifs. Il doit respecter l'unité d'ensemble du quartier.
- *Clôtures sur les limites séparatives* : Les clôtures sont constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage. Leur hauteur ne dépassera pas 2 m.

Dans le reste du secteur UAv : la hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2m.

> En bordure des voies et des espaces publics

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle existants sont maintenus et réhabilités à l'identique.

- Les portillons et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, sont traités avec simplicité. Ils sont en bois ou en serrurerie métallique avec grille en partie haute métal peint, en

harmonie avec les éléments de clôture. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, est rectiligne et horizontale.

- Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.
- Les clôtures nouvelles sont constituées :
 - Soit de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits,
 - Soit d'un mur bahut en pierre apparente ou de matériaux enduits comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.
 - Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage.

> *En limite séparative*

- Les clôtures sont constituées :
 - Soit de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits,
 - Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage.

Dispositions particulières

Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades existantes (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade et être intégrés à l'intérieur des constructions.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles sont plus hautes que larges.

Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont interdites. Elles ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) doivent être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.

- Les travaux sont exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou remplacés à l'identique.

- Dans les secteurs patrimoniaux (SPR de Villeneuve-le-Comte et Classement patrimonial des façades sur le règlement graphique), les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont interdits pour préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien ; seule l'isolation thermique par l'intérieur est autorisée.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade et être intégrés à l'intérieur des constructions.

- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants, sauf impossibilité technique (véranda, baies vitrées).
- A l'exception de Serris et de Coupvray, ces dispositions, peuvent ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée, ou dans le cas d'un traitement architectural cohérent mais différencié.

Article UA-9 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti reportés sur le plan de zonage réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, et répertoriés en annexe du présent règlement.

Rappel : **A Villeneuve- le-Comte**, les prescriptions règlementaires du Site Patrimonial Remarquable (SPR- cf. annexe du PLUi) s'imposent aux autorisations d'urbanisme (servitude d'utilité publique).

Dispositions générales

Tous secteurs :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont interdites. Elles ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) doivent être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Les travaux sont exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont interdits pour préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien ; seule l'isolation thermique par l'intérieur est autorisée.

- D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus peuvent être adoptées, s'il s'agit d'apporter des éléments d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que le projet soit de nature à valoriser le patrimoine ancien.

Tous secteurs, à Coupvray :

Toiture et couverture

- En cas de nécessité de réfection, les toitures seront refaites à l'identique (pentes et du débord).
- Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- Les matériaux de couverture utilisés seront soit identiques à l'existant soit de la petite tuile plate en terre cuite vieillie, rouge foncé à brun (65 à 70 au m²).
- Les lucarnes existantes doivent être conservées.
- Les lucarnes créées seront « à chevalet » (toit à 2 versants) ou « capucines » (toit à 3 versants) ; leurs dimensions reprendront celles des lucarnes existantes. Elles seront placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.
- L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit espacés d'au moins trois mètres et sans surépaisseur par rapport au plan du versant.
- Les ouvrages techniques cheminés et autres support inclus situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Façade – Ouvertures

- Les baies existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- En cas de création de baie, elle devra respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau. Elle devra adopter une proportion verticale : ni carrée, ni rectangulaire en largeur.
- Les menuiseries anciennes de fenêtres seront conservées. Lorsqu'elles devront être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci seront constituées, pour les maisons d'habitation, d'ouvrants à la française à deux vantaux, à petits carreaux ou à grands carreaux.
- Proportion des grands carreaux : 3 grands carreaux identiques ou le carreau central plus grand. Les vantaux à jour unique sont proscrits.
- Les doubles vitrages devront comporter des petits bois fixés sur le verre côté extérieur.
- Les volets seront :
 - Soit pleins : constitués de 2 ou 3 planches verticales, assemblées par 2 ou 3 traverses horizontales (sans écharpe).
 - Soit en persiennes.
- Les volets pliants et roulants, plastiques ou métalliques, sont proscrits.
- Il est autorisé au maximum une porte de garage par façade sur rue. Elle sera à deux vantaux et sa largeur n'excèdera pas 2,40 m.
- Les menuiseries de portes, fenêtres, volets, portes de garage seront en bois ou en aluminium (sauf avis contraire ABF), peintes selon une teinte identique, jamais vernies. Les teintes suivantes sont proscrites : blanc pur, crème.

Façade – Parements extérieurs

- Un mur de façade en moellons enduit « à pierres vues » sera :
 - Soit rejointoyé ou enduit « à pierres vues ».
 - Soit revêtu d'un enduit de texture uniforme, couvrant entièrement le parement de moellons, cet enduit pouvant être le support d'un décor.
- Un mur de façade en moellons avec un enduit couvrant sera, en cas de nécessité de réfection, refait à l'identique (composition et finition).
- Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (Composition, couleur et finition).

- Les teintes des enduits traditionnels seront des ocres jaune clair, tendant vers le beige rosé ou le gris ou respecteront le schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI.

En secteurs UAa et UAb, sauf à Coupvray :

- La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.
- Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments ou d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit.
- Toute démolition partielle d'un mur en pierre de pays ou à pierre vue protégé est possible à condition d'être nécessaire pour la création d'une ouverture pour un portail n'excédant pas 3,5 m de largeur.

A Coupvray, en secteurs UAa et UAb :

- Les interventions sur l'aspect extérieur des constructions identifiées (restauration, remise en état, réhabilitations, reconstruction après sinistre...) ne sont autorisées que si elles ont pour effet de conserver le caractère existant de la construction ou de retrouver son style original.

Au titre du repérage des formes patrimoniales protégées (Chessy)

- Les travaux d'aménagement, extension ou transformation des constructions concernées sont autorisés à condition de respecter l'identité et le caractère de l'ensemble bâti protégé. Toute construction nouvelle ou démolition/reconstruction d'une construction existante est autorisée à condition de respecter l'identité et le caractère de l'ensemble bâti protégé, en respectant les principes suivants :
 - Maisons à l'alignement de la voie en ordre continu et implantées au moins sur une limite séparative latérale ;
 - Façades recouvertes d'un enduit en plâtre et chaux, et composées de percements réguliers avec des fenêtres aux proportions plus hautes que larges, des volets battants en bois persiennés, un égout du toit à 7 m de haut ;
 - Toitures à deux pentes comprises entre 40° et 45° avec une couverture en tuiles à pureau plat en terre cuite petit moule rouge ou brune (hors vérandas, annexes et abris de jardin.)

Article UA-10 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
 - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - Favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques dans le respect du contexte urbain et des règles d'implantation.

En outre, en secteur UAa :

- Pour toute construction de plus de 500 m² d'emprise au sol et pour toute construction destinée au bureau de plus de 1 000 m² d'emprise au sol, au moins 50% de la surface de la toiture doit intégrer :
 - Soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
 - Soit un système de végétalisation ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
 - Soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Cette disposition s'applique également aux parcs de stationnement couverts accessibles au public de plus de 500 m² d'emprise au sol.

- Les toitures terrasses (hors ouvrages techniques et végétalisation) doivent présenter un albedo avec un indice de réflectivité compris entre 0,70 et 0,90 (toiture blanche, granulats blancs).

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Article UA-11 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle de l'unité foncière et aux lieux environnants, en recherchant la contiguïté avec les espaces libres des unités foncières voisines ou de l'espace public et en participant à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (engazonné de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.).
- Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces verts.

En ZAC, chaque unité foncière doit intégrer au moins 10% d'espaces verts, auxquels s'ajoutent au moins 10% d'espaces verts de pleine terre.

Si les 10% de pleine terre ne peuvent être atteints, et sous réserve de justifications, il est toutefois exigé un minimum de 5% de pleine terre, qui peut être intégré dans les 10% d'espaces verts.

Ce pourcentage de 5% peut être comptabilisé en espaces végétalisés selon la règle ci-dessous :

- Espaces de pleine terre surplombés d'une terrasse ou d'un balcon en R+1 = coefficient de 0,8/m² (donc 1m² est équivalent à 0,8m² de pleine terre).
- Espaces végétalisés de plus de 80cm d'épaisseur sur dalle ou toiture = coefficient de 0,85/m² (donc 1m² est équivalent à 0,85 m² de pleine terre).
- Espaces végétalisés de plus de 60cm d'épaisseur sur dalle ou toiture = coefficient de 0,5/m² (donc 1m² est équivalent à 0,5m² de pleine terre).

Hors ZAC :

- **En secteur UAa,** au moins 20% de la surface de l'unité foncière est traitée en espaces verts, dont au moins la moitié en espaces verts de pleine terre.
- **En secteur UAb,** au moins 30% de la surface de l'unité foncière est traitée en espaces verts, dont au moins la moitié en espaces verts de pleine terre.
 - A Chessy, la part minimale de l'unité foncière à traiter en espaces verts est de 25%, dont au moins la moitié en espaces verts de pleine terre.
- A Coupvray, 40% minimum de la surface de l'unité foncière devra être aménagé en espaces verts de pleine terre.

Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir dans la réalisation du projet, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles sont choisies parmi les essences indigènes au département.
- Pour 100 m² de surface d'espaces libres, il est exigé au minimum 12 unités de plantation, plantations existantes comprises, dont au moins 1 arbre de moyen ou grand développement.
- Pour les aires de stationnement inférieures à 500 m², il est exigé la plantation minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les aires de stationnement de plus de 500 m² sont soumis aux exigences de l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme.

Rappel : les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m² sont soumis aux obligations de végétalisation ou d'installation d'ombrières intégrant des systèmes de production d'énergie renouvelables prévues (art. L.111-19-1 du Code de l'urbanisme). Obligations :

- *Au moins 50% de leur emprise avec des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.*
- *Au moins 50% de leur emprise avec des dispositifs végétalisés ou des ombrières (avec production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface) concourant à l'ombrage, et si l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.*

Ces obligations ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales qui ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut pas être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

- Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe n°1 du règlement). Les essences locales sont ainsi privilégiées.
- Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.

Article UA-12 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants 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 et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.

Les espaces paysagers à protéger (EPP)

Au sein des espaces paysagers à protéger repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Sont uniquement autorisés les abris de jardin facilement démontables (sans fondation).
- Des accès et voies peuvent y être aménagés, à condition d'être réalisés dans un matériau perméable.
- Quand l'EPP est boisé, toute opération de défrichement et d'abattage d'arbres est interdite, sauf lorsque cette opération est justifiée pour des raisons sanitaires ou sécuritaires. Dans ce cas, tout arbre abattu doit faire l'objet d'une compensation par la plantation d'un arbre de force équivalente à terme. Cette compensation doit avoir lieu sur la parcelle concernée ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, dans un rayon de 100 mètres autour de la parcelle

Haies et alignements d'arbres protégés

Pour les haies et alignement d'arbres protégés repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation) n'est autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

Arbres isolés protégés

Pour les arbres protégés repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

Mares et plans d'eau

Pour les mares identifiées au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Tous travaux de construction, de comblement, d'assèchement, d'imperméabilisation, d'exhaussement et d'affouillement de sol y sont interdits, à l'exception des travaux et constructions nécessaires :
 - Au fonctionnement hydraulique,
 - Au franchissement (passerelles, etc),
 - À la mise en sécurité,
 - À l'animation ou à la valorisation des sites,
 - A une reconfiguration de la mare lorsqu'elle est justifiée par un projet d'intérêt collectif et dont les éventuelles atteintes à la qualité du site sont compensées.
- Les travaux devront, le cas échéant, respecter la réglementation afférente aux zones humides.
- Ces dispositions sont élargies à un périmètre de 10 mètres depuis le haut des berges sauf justification particulière relative à la configuration des lieux.

Cours d'eau

Pour les cours d'eau identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique et de l'aqueduc de la Dhuis. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,
 - Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
 - Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Article UA-13 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Les aménagements réalisés sur l'unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les conditions normales de ruissellement sont recherchées, en limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant l'infiltration dans le sol.
- Les eaux pluviales de toiture ou de terrasse, ainsi que les eaux de voiries, sont gérées sur place à la parcelle après dépollution si nécessaire et conformément à la réglementation locale en vigueur. Elles ne seront pas renvoyées dans le réseau public.
- Les aménagements doivent prévoir la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie doivent être installés pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Sont privilégiés des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales utilisant des techniques de génie végétal (tranchées drainantes, noues, modelés de terrain, dispositifs paysagers, chaussée réservoir, etc.) en alternative au bassin de rétention traditionnel.
- Les aménagements devront respecter les prescriptions des autorisations environnementales quand elles existent et gérer à minima les petites pluies à la source, correspondant à 10 mm d'eau pendant 48H00 dans les périmètres concernés par des autorisations environnementales, et correspondant à 10 mm d'eau pendant 24h00 en dehors des périmètres concernés par des autorisations environnementales.
- Les dispositifs de régulation sont dimensionnés pour des pluies d'occurrence centennale dans les périmètres concernés par les autorisations environnementales de bassin versant de la ville nouvelle, et à minima pour des pluies d'occurrence trentennale sur les autres parties du territoire. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, cette gestion pourra être mutualisée à l'échelle globale du projet. Le débit de rejet régulé ne pourra être supérieur à un débit spécifique de 2,1 l/s/ha, afin de se conformer aux dispositions des arrêtés d'autorisation environnementale.
- Au sein de l'unité foncière, les eaux pluviales sont traitées distinctement des eaux usées. Le raccordement éventuel au réseau public s'établit en fonction des circonstances locales, en accord avec le gestionnaire de réseaux.
- Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, doivent être collectées et infiltrées aux espaces verts ou raccordées au réseau public le cas échéant.
- Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement sont équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs sont conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.
- Les eaux de vidange des piscines doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant le rejet sur le réseau des eaux pluviales.

Dispositions particulières

- Pourront déroger aux règles ci-dessus les constructions existantes ne pouvant mettre en place ces dispositifs de gestion des eaux pluviales du fait de contraintes techniques (type de terrain...). Les nouvelles constructions ou installations devront en revanche les respecter ;
- Sur les communes de Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris, il existe des arrêtés préfectoraux d'autorisations environnementales réglementant la gestion des eaux pluviales de façon spécifique qui seront à prendre en compte sur ces emprises communales (arrêtés

n°2022/19/DCSE/BPE/E, n°2022/20/DCSE/BPE/E, n°2022/21/DCSE/BPE/E, n°2022/22/DCSE/BPE/E et n°2022/23/DCSE/BPE/E du 29 août 2022).

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UA-14 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux destinations ou sous-destinations non prévues dans le tableau et les dispositions ci-après sont celles qui s'appliquent aux destinations ou sous-destinations qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre. Le foisonnement des places est possible s'il est particulièrement justifié et démontré.
- Les places commandées ne sont pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement, sauf pour les constructions de moins de 3 logements.

Stationnement des véhicules motorisés

Modalités de réalisation des places de stationnement

- Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction, sauf en cas d'interdiction liée à une autre réglementation. Cependant, les places suivantes peuvent être aménagées sur les espaces libres à condition de représenter au maximum 20% des espaces libres de l'unité foncière :
 - Places de livraison ;
 - Places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ;
 - Places de stationnement de deux-roues motorisés ;
 - Places de stationnement automobile, dans la limite de 10 places ;
 - Places de stationnement automobile des constructions à sous-destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Concernant les sous-destinations pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnements vélo créés sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.
- L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

Dimension des places de stationnement

Le dimensionnement des places de stationnement et de leurs accès répond aux normes minimales suivantes :

- NF P91-100 pour les parkings accessibles au public

- NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés
- Toute norme légale qui leur est ajoutée ou substituée.

Normes minimales de stationnement par destination :

Logement :

Le calcul du nombre de places de stationnement exigible s'effectue selon les valeurs de la surface moyenne des logements du permis (valeur A) jusqu'à l'atteinte d'une valeur limite (valeur B) définie ci-après :

Calcul de la règle générale (Valeur A)	Règle générale : Pour les opérations de 3 logements et moins : 2 places / logement. A Serris, une des deux places sera couverte. A Coupvray : 2 places minimum par logement de plus de 30 m², dont une couverte sur le terrain d'implantation de la construction. 1 place couverte minimum par logement de 30 m² et moins sur le terrain d'implantation de la construction. A Chessy, les carports ou une place extérieure sur la parcelle pour le 2ème véhicule sont autorisés. Pour les autres opérations, il est défini par opération un ratio par logement en fonction de la SdP $R0 = \text{SdP totale habitation (m}^2\text{)} / \text{nombre de logements}$ $R0 \leq 37$ 0,33 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes. $37 < R0 \leq 47$ 0,4 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes. $47 < R0 \leq 57$ 1,2 places minimum par logement dont une couverte. $57 < R0 \leq 87$ 1,5 places minimum par logement dont une couverte. $R0 > 87$ 2 places minimum par logement dont une couverte.	
Calcul de la limite (Valeur B)	Dans le périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	Hors du périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)
	1 place par logement 0,5 place par logement locatif social	1 place par logement locatif social

Pour chaque typologie (logement ou logement social), le nombre de places de stationnement exigible est le minimum entre la valeur A et la valeur B.

Sous-destination	Normes de stationnement
Hébergement	✓ 0,40 place de stationnement / unité d'hébergement de personnes âgées ✓ 0,33 place de stationnement / unité de logement en résidence universitaire ✓ 0,33 place de stationnement / unité de logement pour les autres types d'hébergement

Artisanat et commerce de détail / Restauration / Activité de service avec accueil d'une clientèle	Jusqu'à 1 300 m ² SdP : non réglementé Au-delà de 1 300 m ² SdP : 1 place / tranche entamée de 150 m ² de SDP	
Hôtel et autre hébergement touristique	0,5 place / chambre 1 aire de dépose pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière ou à proximité (lot) A Coupvray : 1 place / chambre	
Bureau	Dans le périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	1 place pour 65 m ² de SDP
	Hors du périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	1 place / 55 m ² de SDP
Autres destinations	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.	

A Serris, tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, collectif devra réserver un minimum de 5 % du nombre total réglementaire des places prévues aux personnes à mobilité réduite. Chaque place aura une largeur minimale de 3,30 m. Le parc de stationnement clos et couvert devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. La distribution des places de stationnement devra être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Normes de stationnement « visiteurs »

- Sauf dispositions spécifiques, dans toute opération supérieure à 10 logements, en plus des normes affectées aux logements, il doit être réalisé 5 % des places réglementaires qui doivent être affectées au stationnement des visiteurs, avec un minimum de 2 places.
- Ces places sont situées sur l'unité foncière de l'opération ou à proximité immédiate de l'opération (à une distance de cheminement de 300 m).

Travaux sur des constructions existantes

- Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des constructions existantes.
 - Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée pour les extensions de construction et les réhabilitations à destination de logement **sans création de logement supplémentaire** ;
 - Pour les réhabilitations sans changement d'affectation ;
 - Dans les autres cas, la règle pour les constructions nouvelles s'applique.

Mode de calcul des places de stationnement

- Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- Lorsque la règle définit des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.
- Concernant les sous-destinations pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés.
- En cas de contradiction entre 2 règles, la règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Création de locaux réservés aux poussettes

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, hors résidences pour publics spécifiques, il est exigé un local indépendant pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements, et positionné pour en faciliter l'usage.

Règles pour la création d'aires de livraison

- Les nouvelles constructions prévoient sur leur unité foncière des aires de livraison conformes aux prescriptions définies ci-après. Si elles ne sont pas réalisables de plain-pied, les aires de livraison peuvent être aménagées dans des parcs de stationnement en sous-sol. Ces places peuvent être réalisées dans l'espace public après accord de l'aménageur, dans le cadre d'une opération prenant place au sein d'un périmètre d'OAP.
- Les aires de livraison, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins. Les pétitionnaires justifieront la taille de l'aire nécessaire au vu de l'activité.
- Les normes de création d'aires de livraison pour les constructions nouvelles, pour chaque destination et sous-destination, sont présentées dans le tableau suivant.
- Les destinations et sous-destinations non visées dans le tableau ne font l'objet d'aucune obligation pour les aires de livraison.

Sous-destinations	Normes tous secteurs
Artisanat et commerce de détail	En secteur UAa, au-delà de 1 500 m ² de SDP par unité commerciale, les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité foncière.
Restauration	
Hôtels	Les hôtels de plus de 100 chambres doivent prévoir sur l'unité foncière, les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention.
Autres sous-destinations autorisées	Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité foncière.

Stationnement des vélos

- L'espace de stationnement pour les vélos, à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments est couvert, clos et sécurisé. Il est situé si possible en rez-de-chaussée, facilement accessible depuis les voies et

emprises publiques existantes ou projetées, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Il ne peut pas être positionné au deuxième sous-sol et en cas de rampe, celle-ci ne peut être supérieure à 12% de pente.

Dimension des places de stationnement et équipements

- Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents.

Constructions à édifier ou changement de destination

- La règle de stationnement est différenciée selon la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux nouvelles constructions à édifier.
- Lorsque plusieurs règles s'appliquent sur une même construction, elles sont cumulatives.

Normes de stationnement des vélos

Sous-destination	Tous les secteurs
	Minimum exigé (norme plancher)
Logement (à partir de 2 logements)	T1-T2 : 1 place par logement T3-T4-T5 et plus 2 places par logement L'espace ne peut avoir une superficie totale inférieure à 5 m ²
Hébergement	1 place par unité d'habitation. Le nb de places exigé est divisé par 5 pour les résidences pour personnes âgées.
Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m ² : 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % (en m ²) de la capacité de ce parc
Restauration	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²
Hôtels	0,25 place par chambre
Cinéma	10 % (en m ²) de la capacité du parc de stationnement (si réalisation de places pour les voitures)
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 100 m ² , sans que la surface dédiée puisse être inférieure à au moins 1,5% de la surface de plancher et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Nombre de place permettant l'accueil de 15 % de l'effectif total des salariés
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Nombre de place permettant l'accueil de :

	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers 1 place pour 8 à 12 élèves
Salles d'art et de spectacles	Selon les besoins estimés
Bureau	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à une surface d'au moins 1,5% de la surface de plancher et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés

Travaux sur des constructions existantes

Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des constructions existantes.

- Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée : Pour les extensions de construction et les réhabilitations à destination de logement **sans création de logement supplémentaire** ;
 - Pour les réhabilitations sans changement d'affectation ;
- Dans les autres cas, la règle pour les constructions nouvelles s'applique.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UA-15 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique automobile et en état de viabilité.
- La largeur de la voie d'accès publique ou privée doit être adaptée à l'importance du projet ; elle ne peut pas être inférieure à 5,5 mètres sauf pour les voies en sens unique qui ne pourront être inférieures à 3,5 mètres.
- Tout projet d'aménagement doit permettre des accès piétons et cycles à l'opération dans des conditions sécurisées, en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces privés destinés à être rétrocédés.
- A Villeneuve-le-Comte : il n'est pas autorisé de nouvel accès véhicules aux unités foncières situées petite rue de la Boulanderie, rue de Chanzy, rue Simon Deshuilliers, rue Saint-Germain et rue Traversière.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur, ainsi que la collecte des déchets, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Il est privilégié un seul accès automobile par unité foncière. En cas d'unité foncière disposant de plusieurs linéaires sur une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques précédents, le choix d'implantation de l'accès doit prendre en compte la sécurité des piétons et de la circulation routière et la limitation des nuisances.
- La largeur maximale des accès automobile est fixée à 4 m.
- Les accès automobiles devront être d'une largeur minimale suffisante pour permettre le passage des véhicules de secours (incendie, sécurité civile) et de ramassage des ordures ménagères.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

Article UA-16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation autorisée ainsi que toute extension de construction d'habitation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.
- Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.
- Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement des eaux usées

- Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, la délivrance ou non, ou sous conditions, des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la justification d'un dispositif d'assainissement des eaux usées en conformité avec le règlement d'assainissement local.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Les constructions autorisées à l'article 2, activités ou installations doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.
- Le branchement à un réseau public d'assainissement de type séparatif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci est réalisé ou renforcé.
- Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions et agrandissements, ne sont pas admis.
- Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de pré traitement.

Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- Se reporter à l'article UA-13 du présent règlement.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz...) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, et conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Réseaux de chaleur urbains

- Les constructions implantées dans les périmètres de la ZAC du Centre Urbain, la ZAC des Studios et des Congrès et de la ZAC du Pré de Claye doivent être raccordées aux réseaux de chaleur urbains, et en fonction des caractéristiques techniques du projet.

Eclairage public

- Toutes les voies réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui sont rétrocédées doivent comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.
- L'éclairage des voies de desserte, quand il est prévu ou existe, doit être économe en énergie et limiter ses impacts sur la nature pour favoriser la biodiversité nocturne.

Locaux de stockage des déchets

Pour toute opération à partir de 3 logements et à l'exception des quartiers disposant d'une collecte par points d'apport volontaire :

- Un espace dédié au stockage des conteneurs des déchets et du tri sélectif doit être prévu pour tout type de construction. Il doit être dimensionné en fonction de la nature de la construction et de son importance.
- Pour les logements collectifs (3 logements et plus), un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les déchets encombrants des logements doit être prévu. Il peut être réalisé en un ou plusieurs locaux d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface est augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.
- Ces locaux doivent être facilement accessibles vers l'espace public de collecte par un cheminement praticable et sans obstacle vers l'espace public (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).
- S'ils sont à l'extérieur des constructions principales, ces locaux doivent présenter une intégration paysagère satisfaisant aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- Une aire d'enlèvement des déchets doit être disponible au droit du local. Toutefois, en fonction du mode de collecte (exemple : collecte en points d'apport volontaire) ou si la configuration ne le permet pas et avec l'accord préalable du gestionnaire de l'espace public, cet aménagement peut ne pas être exigé.

ZONE UB

Cette zone correspond aux zones résidentielles à dominante d'habitat pavillonnaire du Val d'Europe.

La zone UB est répartie en **5 secteurs UBa, UBb, UBc, UBch et UBh**.

- Le **secteur UBa** correspond aux zones résidentielles à dominante d'habitat pavillonnaire, réalisées généralement sous forme de lotissements / d'opérations groupées.
- Le **secteur UBb** correspond aux zones résidentielles à dominante d'habitat pavillonnaire, en « diffus », avec une variété de parcellaires et de bâtis.
- Le **secteur UBc** correspond aux zones résidentielles à dominante d'habitat pavillonnaire, en secteurs de coteau. Ces secteurs sont confrontés à des problématiques de gestion de pente et de ruissellement particulières.
- Le **secteur UBch** correspond à un secteur résidentiel réalisé sous formes d'opérations d'ensemble denses (le caractère végétal est surtout assuré sur espaces publics).
- Le **secteur UBh** correspond à l'ancien hameau de Saint Germain-sur-Morin et au coteau de Chessy. Il revêt un caractère boisé spécifique et est caractérisé par un parcellaire de grande dimension.

La zone UB est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pièces du sous dossier n°3 du dossier de PLUi dont les OAP sectorielles délimitées sur le plan de zonage, pièce n°3.5 du dossier de PLUi. L'aménagement de ces secteurs doit être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Rappel : **A Villeneuve-le-Comte**, les prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable (SPR- cf. annexe du PLUi) s'imposent aux autorisations d'urbanisme (servitude d'utilité publique).

A Chessy, les Dispositions Particulières qui s'appliquent aux secteurs UBa et UBch, figurent en annexe 2 du présent règlement.

Les dispositions suivantes ne peuvent pas s'opposer aux prescriptions des Plans de Protection du Risque Inondation qui s'imposent.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UB-1 : Interdiction et limitation des destinations, usages et affectations des sols

A Esbly, toute nouvelle construction ou extension est interdite, en fonction de la localisation de la parcelle au PPRI. La zone UB d'Esbly n'est pas intégralement interdite à la construction. Seules les parties de UB situées en zone rouge PPRI le sont. Ailleurs en UB, si la parcelle est en zone bleue PPRI, une construction reste envisageable mais strictement encadrée par les prescriptions du PPRI, en plus des règles du PLU.

Destinations des constructions



Destination autorisée



Destination interdite



Destination autorisée avec limitations / conditions

*Se reporter à l'exposant et au tableau d'explication page suivante « **explication des limitations et conditions** »*

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UBa / UBb	UBc / UBh / UBch
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗
Habitation	Logement	■	■
	Hébergement	■	■
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	△ ¹⁻²⁻⁷	△ ¹⁻²⁻⁷
	Restauration	✗	✗
	Commerce de gros	✗	✗
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	△ ¹⁻²	✗
	Hôtels	✗	✗
	Autres hébergements touristiques	✗	✗
	Cinéma	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✗	✗
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	△ ⁴	✗
	Salles d'art et de spectacle	✗	✗
	Équipements sportifs	✗	✗
	Lieux de culte	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	✗	✗
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	△ ¹⁻³ ✗	✗
	Entrepôt	△ ¹⁻³ ✗	✗
	Bureau	△ ¹⁻³	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗

Usages et affectation des sols

	UBa / UBb	UBc / UBh / UBch
Dépôts de ferrailles, véhicule hors d'usage, matériaux, combustibles solides ou liquides, entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération	✗	✗
Terrains de camping ou de caravanage et stationnement des caravanes	✗	✗
Ouverture et extension de carrières	✗	✗

Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, aménagements et installations autorisés, dont merlons	 6 x	 6 x
Autres	 5-8	 5-8

Nature des activités

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UBa/UBb	UBc / UBh / UBch
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisation	x	x
	Enregistrement	x	x
	Déclaration	x	x

Explication des limitations et conditions évoquées dans les tableaux ci-dessus

Les constructions, aménagements, installations et travaux énumérés ne sont autorisés que sous conditions :	
 1	Bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché.
 2	Leur surface de plancher n'excède pas 250 m ² par unité foncière. Cette surface est portée à 400 m ² à Villeneuve-le-Comte. Cette surface est limitée à 150 m ² pour Chessy
 3  3r	Leur emprise au sol n'excède pas 300 m ² par unité foncière. À condition que leur emprise n'excède pas 250 m ² à Chessy Interdit à Coupvray
 4	Leur emprise au sol n'excède pas 100 m ² par unité foncière.
 5	Intégration architecturale et paysagère de qualité.
 6 x	Pour les merlons : - Faire l'objet d'une composition paysagère de qualité - Ou être nécessaires à une protection visuelle et/ou acoustique - Dans tous les cas, être réalisés une distance minimale L=H d'une façade d'habitation avec baie(s), sans être inférieur à 5 mètres (H étant la mesure en crête de merlon et L la distance entre la façade et le pied du merlon) Autres affouillements/exhaussements : être nécessaires aux constructions, installations et aménagements autorisés. Interdit à Villeneuve-le-Comte
 7	Être situé le long d'un linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale ou être inscrit dans un périmètre de pôle commercial au titre de l'OAP commerce
 8	Concernant les antennes relais : ne pas les concentrer.

Les éoliennes

Seules sont autorisées les éoliennes à axe horizontal ou vertical correspondant à l'usage domestique, et respectant les conditions suivantes :

- Elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat,
- Elles doivent être implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives,
- Leur hauteur est inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation,
- Elles sont implantées sur les toitures des constructions ou en fonds d'unité foncière non limitrophe d'une zone naturelle,
- Elles font l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

A Villeneuve-le-Comte, les éoliennes sont interdites.

Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) délimités au plan de zonage :

- Des périmètres d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41, 5° du Code de l'urbanisme sont délimités à Serris et à Villeneuve-le-Comte.
- Dans ces périmètres, les constructions ou installations sont interdites. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'extension, le changement de destination, la réfection ou la mise aux normes thermiques des constructions existantes sont autorisés à condition que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de 20 m² de surface de plancher supplémentaire sur chaque unité foncière.

Les cours d'eau et les rus

Ils ne peuvent pas faire l'objet de drainage, de comblement, de remblaiement ou de dépôts divers.

Trame des zones humides avérées repérées sur le plan de zonage :

- **Au titre du SAGE des Deux Morin**, si plus de 1 000 m² de zones humides **avérées** sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.
- **Au titre du SAGE du bassin versant de l'Yerres**, si plus de 500 m² de zones humides **avérées** sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.
- NB : répartition des communes selon leur Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

SAGE Des Deux Morin	SAGE du bassin versant de l'Yerres
Bailly-Romainvilliers / Coupvray / Esbly / Magny-le-Hongre / Montry / Saint Germain sur Morin / Villeneuve-le-Comte	Bailly-Romainvilliers / Serris / Villeneuve-le-Comte / Villeneuve-Saint-Denis

- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

Trame des zones humides potentielles repérées sur le plan de zonage :

- Au titre du Code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide **potentielle** doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur sont, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).
- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

Servitude de résidence principale

Conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme, dans le périmètre repéré sur le règlement graphique, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Article UB-2 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Mixité sociale

Sauf dispositions différentes dans les OAP sectorielles, les règles suivantes s'appliquent :

Communes	Seuil d'enclenchement	Part des logements sociaux attendue
Esblly	A partir de 4 logements	De 25% à 50% de logements locatifs sociaux
Chessy, Coupvray	A partir de 10 logements	25% minimum de logements locatifs sociaux
Autres communes	A partir de 10 logements	30% minimum de logements locatifs sociaux

- Le nombre de logements sociaux familiaux compris dans une même opération est limité à 50 ;
- Au sein des résidences sociales, le nombre d'habitations compris dans une même opération est limité à 140, à l'exception de Coupvray.
- A Coupvray, au sein de tous types de résidences, le nombre d'habitations compris dans une même opération est limité à 120.
- Le nombre de logements à réaliser est arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi est arrondi à l'entier supérieur.

Secteur de Taille Minimale de Logements

- A Chessy, pour les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes comprenant plus de 8 logements, excepté ceux concernant la réalisation de logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe, il est exigé la répartition suivante concernant la taille des logements : 25% de T1/T2, 50% minimum de T3/T4 et 10% minimum de T5 et plus. La superficie moyenne des logements dans chaque opération de logements en accession à la propriété de plus de 8 logements ne pourra être inférieure à 70 m² de surface de plancher.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UB-3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

- Les reculs sont mesurés par rapport au nu de la façade.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents, les saillies, les débords de toiture, les balcons, oriels, bow-windows, les protections solaires ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques par l'extérieur dans la limite de 0,30 m d'épaisseur (dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, protections solaires...).
- Les règles ci-dessous s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins, ...) après rétrocession.

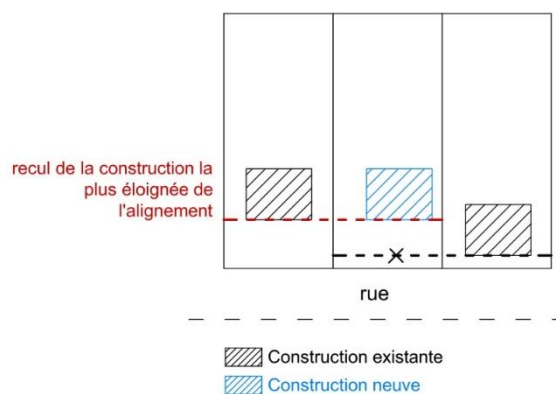
Dispositions générales

En secteurs UBa, UBb, UBc et UBh, et sauf disposition graphique contraire :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques. Ce recul est porté à 10 m minimum en secteur **UBh**. Dans les opérations d'ensemble, il n'est pas fixé de règles.
- **En secteur UBc**, à l'exception de Coupvray, le recul peut être inférieur pour répondre à la contrainte technique de l'implantation d'un garage clos et couvert sur un terrain en pente.
- A Esbly, les garages peuvent avoir un recul inférieur s'ils ne sont pas clos.
- Les annexes doivent être implantées à l'arrière de la construction principale à l'exception des garages lorsque l'accès est impossible vers l'arrière.

En secteur UBa :

- En l'absence de dispositions graphiques au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de constructibilité de 30 m définie à partir de l'alignement (existant ou projeté) de la voie publique de desserte. Au-delà de cette bande, seules sont autorisées les annexes et les piscines non couvertes.
 - Sauf à Chessy, **des implantations différentes de la règle générale peuvent être autorisées ou imposées** lorsque cela est justifié par la préservation d'une harmonie et d'une cohérence d'ensemble avec l'implantation des constructions principales issues de la même opération d'aménagement initiale et dans le cas de cours communes existantes. En cas d'implantation avec un recul inférieur à la règle pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines, c'est la référence de la construction principale la plus éloignée de l'alignement qui est prise en compte.
- L'unité paysagère et d'implantation au sein des opérations groupées existantes doit être préservée.



En secteurs UBb, UBc et UBh :

- En l'absence de dispositions graphiques au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de constructibilité de 30 m définie à partir de l'alignement (existant ou projeté) de la voie de desserte publique ou privée. Au-delà de cette bande, seules sont autorisées les annexes et les piscines non couvertes.
- Les extensions des constructions existantes doivent s'implanter, conformément à la règle ci-dessus.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement sans changement de volume des constructions existantes.
- **Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées** lorsque cela est justifié par la préservation d'une harmonie et d'une cohérence d'ensemble avec l'implantation des constructions principales issues de la même opération d'aménagement initiale et dans le cas de cours communes existantes.
- A Coupvray, le long de la rue des Marais (UBb et UBc), aucune construction ne devra s'implanter en dehors de la bande de constructibilité.
- A Esbly, le recul de 6 mètres n'est pas imposé pour les garages s'ils sont non clos.

En secteur UBch :

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

- En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 1,50 m.
- Des retraits inférieurs à 1,50 m peuvent être autorisés pour des raisons architecturales sans pouvoir être inférieurs à 0,20 m.
- Pour permettre le maintien d'une cohérence architecturale d'ensemble, l'implantation d'une construction à l'alignement d'une voie ou emprise publique peut être ponctuellement décalée de 2 cm minimum de ladite voie ou emprise publique par dérogation aux règles de recul prescrites ci-dessus.

Dispositions particulières

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,
 - Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
 - Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.
- Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuyss doivent être respectées (voir l'annexe n°3 du présent règlement).
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- Sur la commune de Chessy :
 - Les extensions et abris de jardin doivent, le cas échéant, respecter les modalités d'implantation figurant au titre des dispositions spécifiques DP1, DP3, DP4, DP5 et DP6 annexées au présent règlement (rue des Tournelles, rue Saussaye, Résidence du Parc, quartier à l'Est des Fermes, rue Clos Girard-Maraîchers).
 - Au-delà de la bande de 30 m, sont autorisées les annexes, les piscines non couvertes et les constructions destinées aux logements sociaux de plus de 8 logements.
- Sur la commune de Coupvray :
 - En limite du Bois de Lesches, toute nouvelle construction ne peut s'implanter à moins de 50 m de la lisière forestière.
 - En zones UBb et UBc, les constructions principales ne peuvent s'implanter au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique.
 - La règle sur l'implantation des annexes ne concerne que les zones UBb et UBc.
 - Sur la rue des Marais côté SUD (n°16 à n°90), toute construction doit être implantée à l'intérieur de la bande de constructibilité en raison du risque d'inondation.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi et située en tout ou partie au-delà de la bande de constructibilité :

- Les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés à condition de ne pas aggraver la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser,
- Les travaux d'extensions doivent être réalisés dans la bande de constructibilité. A l'exception de Coupvray, en cas d'impossibilité, l'extension peut s'implanter en direction de la limite de la bande de constructibilité, en se rapprochant de la voie publique de desserte. L'emprise au sol supplémentaire résultant de l'extension ne doit pas dépasser 30 m² hors de la bande de constructibilité.
- Les bassins de piscine non couverte doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 3 m mesurés à partir des bords du bassin (hors margelle).
- En dehors des espaces urbanisés, les distances de recul sont majorées le long des routes classées à grande circulation (voir dispositions générales).

Article UB-4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.
 - Les règles ci-dessous s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins, ...) après rétrocession.

Dispositions générales

En secteur UBa :

- Les constructions principales peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative latérale ou en retrait.
- A Villeneuve-le-Comte, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.
- L'unité paysagère et d'implantation au sein des opérations groupées existantes doit être préservée.
- Cependant, une implantation sur une ou plusieurs limites séparatives latérales est possible dans le cas où cela est justifié par la cohérence avec les implantations présentes au sein de l'opération d'ensemble à laquelle l'unité foncière du projet appartient.
- Seules les annexes et abris de jardin peuvent être implantées en limites séparatives de fond.
 - A Serris, en cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera de 1 mètre minimum.
- En cas de retrait, il convient de respecter les distances minimales suivantes :
 - En cas de façade(s) avec baie(s) : le retrait minimum est de 4 m au droit des baies.
 - En cas de façade(s) sans baie : le retrait minimum correspond à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage (en cas de toiture à pente) ou à l'acrotère (en cas de toiture-terrasse) ($L \geq H/2$), et sans être inférieur à 3 m.

Sur la commune de Coupvray, en cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera de 1 m minimum.

Sur la commune de Chessy :

- En cas de façade(s) sans baie : le retrait minimum est fixé à 3 m,
- A Villeneuve-le-Comte, en cas de retrait, il convient de respecter les distances minimales suivantes :
 - En cas de façade(s) avec baie(s) : le retrait minimum est fixé à 5 m au droit des baies,
 - En cas de façade(s) sans baie : le retrait minimum est fixé à 3,50 m,
 - Limites séparatives non latérales : retrait obligatoire de 6 mètres minimum.

En secteurs UBb, UBc, UBh :

- Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond.
- A Coupvray et à Esbly, les constructions principales peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative latérale ou en retrait.
- A Villeneuve-le-Comte, les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.
- La distance de retrait doit respecter les distances minimales suivantes :
 - **En secteurs UBb et UBc :**
 - En cas de façade(s) avec baie(s) : le retrait minimum correspond à la hauteur de la construction mesurée au faîtage ($R = H$), et sans être inférieur à 6 m au droit des baies.
 - En cas de façade(s) sans baie : le retrait minimum correspond à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ou à l'égout du toit ($L \geq H/2$), et sans être inférieur à 3 m.
 - **En secteur UBb, sur la commune de Chessy :**
 - En cas de façade(s) avec baie(s) : le retrait minimum est de 6 m au droit des baies,
 - En cas de façade(s) sans baie : le retrait minimum est de 3 m,
 - **En secteur UBh :**
 - En cas de façade(s) avec baie(s) : le retrait minimum correspond à la hauteur de la construction mesurée au faîtage ou à l'acrotère ($R = H$) et sans être inférieur à 8 m au droit des baies.
 - En cas de façade(s) sans baie : le retrait minimum correspond à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage ou à l'acrotère ($L \geq H/2$), et sans être inférieur à 3 m.
- A Chessy, en cas de retrait, il convient de respecter les distances minimales suivantes :
 - En cas de façade(s) avec baie(s) : le retrait minimum est fixé à 8 m au droit des baies,
 - En cas de façade(s) sans baie : le retrait minimum est fixé à 4 m,
- A Villeneuve-le-Comte, en cas de retrait, il convient de respecter les distances minimales suivantes :
 - En cas de façade(s) avec baie(s) : le retrait minimum est fixé à 5 m au droit des baies,
 - En cas de façade(s) sans baie : le retrait minimum est fixé à 3,50 m,
 - Limites séparatives non latérales : retrait obligatoire de 6 mètres minimum.

Dans l'ensemble des secteurs UBa, UBb, et UBc :

- Les extensions des constructions existantes peuvent :
 - Se faire dans le prolongement de la construction en respectant le même retrait par rapport aux limites séparatives latérales.
 - S'implanter sur les limites séparatives latérales sous réserve que la construction mitoyenne présente un mur aveugle.

- Sur Chessy, en secteur UBb, en limites séparatives latérales : retrait obligatoire pour les extensions même en cas de façade sans baie. Les implantations à l'alignement ne sont donc pas autorisées.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes, sous réserve que les ouvertures en façade ou pignon restent inchangées.

En secteur UBch :

- Les constructions peuvent être implantées soit sur limite séparative soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
 - en cas de façade avec baie : la hauteur de la façade (faîtage, égout, nombre de niveaux), avec un minimum de 4m au droit des ouvertures.
 - en cas de façade sans baie (ou avec des jours de souffrance ou une porte d'accès pleine) : la moitié de la hauteur de façade, avec un minimum de 2,50 m.
- Pour permettre le maintien d'une cohérence architecturale d'ensemble, l'implantation d'une construction en limite séparative constituée d'une voie privée ou d'une sente privée peut être ponctuellement décalée de 2 cm minimum de ladite voie privée ou sente privée par dérogation aux règles de reculs prescrites ci-dessus.
- Les annexes et les garages isolés peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci avec un minimum de 0,5 m sous réserve que soient respectées les éventuelles dispositions particulières 5DP) annexées au présent règlement.

Dispositions particulières

- Sur la commune de Chessy, les extensions et abris de jardin doivent, le cas échéant, respecter les modalités d'implantation figurant au titre des dispositions spécifiques DP1, DP3, DP4, DP5 et DP6 annexées au présent règlement (rue des Tournelles, rue Saussaye, Résidence du Parc, quartier à l'Est des Fermes, rue Clos Girard-Maraîchers).
- Sur la commune de Coupvray : en limite du Bois de Lesches, toute nouvelle construction ne peut s'implanter à moins de 50 m de la lisière.
- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique et de l'aqueduc de la Dhuys. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,
 - Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
 - Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.
- Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuys doivent être respectées (voir l'annexe n°3 du présent règlement).
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la hauteur n'excède pas les hauteurs maximales autorisées dans la zone, pour les annexes et les abris de jardin.
- Les bassins de piscine non couverte doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

Article UB-5 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dispositions générales

- Lorsque les constructions principales réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades avec baies en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction la plus haute à édifier ($L = H$) avec un minimum de 8 m.
- **En secteur UBch** : le calcul des distances se fait selon les modalités suivantes :
 - la hauteur de la façade la plus élevée (faîtage, égout du toit, nombre de niveaux) avec un minimum de 4 m si l'une des deux façades en vis à vis comporte des ouvertures.
 - la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 8 m si les deux façades en vis à vis comportent des ouvertures.
 - la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 2,50 m en cas de façade sans baie ou comportant des jours de souffrance ou une porte d'entrée « pleine ».
- Il n'est pas fixé de règle pour :
 - Les constructions autres que principales ;
 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- L'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus à condition que la distance initiale ne soit pas diminuée,
- A Chessy, pour les opérations de logement locatif social de 8 logements minimum.

Dispositions particulières

- **En secteur UBch** : au sein des secteur de dispositions spécifiques (DP), l'implantation des annexes et/ou des abris de jardin est régie, le cas échéant, par les dispositions spécifiques annexées au présent règlement

Article UB-6 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

- **En secteurs UBa et UBch**, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50 % de la surface de l'unité foncière. Ce taux est abaissé à 40% à Coupvray.
- **En secteurs UBb et UBc**, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **30%**,
- **A Coupvray en secteur UBb et UBc** l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 30 % pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 400 m² et 24% pour les terrains dont la superficie est supérieure à 400 m².
- **A Esbly en secteur UBc les règles suivantes s'appliquent :**
 - 40 % de la superficie totale de l'unité foncière pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² ;
 - 35 % de la superficie totale de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 500 et 1 000 m² ;
 - 30 % de la superficie totale de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 1 000 et 2 000 m² ;
 - 25 % de la superficie totale de l'unité foncière pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2 000 m².

- **A Chessy, en secteur UBb et UBc** l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 30%. Elle peut être portée à 50% en cas d'opération de logements sociaux de moins de 12 logements.

En secteur UBh l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à **25 %** de la surface de l'unité foncière. Ce taux est abaissé à 20% à **Magny-le-Hongre**.

Dispositions particulières

- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 50 % de la surface de l'unité foncière.
 - **En secteur UBc à Esbly**, les annexes (hors piscines) sont limitées à 10 m² d'emprise au sol, uniquement si elles sont situées en dehors de la bande constructible.
- **En secteur UBch** : au sein des secteur de dispositions spécifiques (DP), l'emprise au sol des annexes et/ou des abris de jardin est régie, le cas échéant, par les dispositions spécifiques annexées au présent règlement.

Article UB-7 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes relais ou privatives inférieurs à 3,50 m de hauteur, et à condition d'être implantés avec un recul minimal d'1,5 m depuis le bord de toiture.
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Sauf précision au sein de la règle, les hauteurs exposées sont exprimées au faîtage ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse (voir définition de la hauteur dans le lexique).

Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions (et extensions éventuelles) est fixée à :
 - **Secteurs UBa, UBb à l'exception de Coupvray, et UBch** : 10 m au faîtage, 7 m à l'acrotère ou à l'égout du toit, sans excéder R+1+C ;
 - **Secteur UBa** sur la commune de Coupvray : 11m au faîtage (R+1+C),
 - **Secteur UBc, à l'exception de Coupvray** : 9 m au faîtage, sans excéder R+2+C ;
 - **Secteurs UBb à Coupvray** : 7 m au faîtage, sans excéder R+C ;
 - **Secteurs UBc à Coupvray** : 7 m au faîtage, sans excéder R+C ;
 - **Secteur UBh** : 9 m au faîtage, 7 m à l'acrotère ou à l'égout du toit, sans excéder R+1+C.

Dispositions particulières

- A Coupvray, en secteurs UBb et UBc, une hauteur en N+1 pourra être autorisée en cas de constructions comportant une toiture terrasse sous réserve de présenter une performance énergétique élevée, équivalente, ou supérieure à celle des bâtiments passifs. Cette performance devra être justifiée par une étude ou la production d'un certificat reconnu attestant de ce niveau de performance.
- Pour une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur, à la date d'approbation du PLUi, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :

- Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
- Les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.
- **En secteur UBch** : au sein des secteur de dispositions spécifiques (DP), la hauteur des annexes et/ou des abris de jardin est régie, le cas échéant, par les dispositions spécifiques annexées au présent règlement.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UB-8 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Rappel : **A Villeneuve- le-Comte**, les prescriptions règlementaires du Site Patrimonial Remarquable (SPR- cf. annexe du PLUi) s'imposent aux autorisations d'urbanisme (servitude d'utilité publique).

Dispositions générales

- **Les constructions doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.**
 - Elles ne devront pas 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.
- Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel de l'unité foncière. La construction tient compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain sont limités au strict nécessaire et favorisent l'intégration paysagère des constructions.
- Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture non contextuelle est interdite
- L'aspect esthétique des abris de jardin est étudié de manière à assurer leur intégration dans l'environnement immédiat.
- Les citernes non-enterrées doivent être implantées ou occultées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les coffrets des concessionnaires de réseaux et les boîtes aux lettres doivent être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction.
- Les moteurs de climatisation, des pompes à chaleur, des pompes des piscines et autres moteurs doivent être intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- Les cuves liées à la récupération et au stockage des eaux pluviales sont de préférence enterrées ou non visibles depuis les voies et emprises publiques et masquées à la vue par des dispositifs permanents tels que mur maçonné enduit de la même couleur que la construction principale ou claustra.
- La couleur des matériaux choisis doit s'inscrire dans les palettes de couleurs spécifiques détaillées dans les référentiels présents en annexe du règlement.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, sont autorisées à condition d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- L'installation d'antennes paraboliques et des antennes râteaux devra être la moins visible possible depuis l'espace public.

Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les constructions en rondins sont interdites.

Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Le même soin devra être porté sur les façades des constructions donnant sur le cœur d'îlot que sur les façades donnant sur la rue ou l'emprise publique.
- Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et de couleurs avec l'existant.
- Les murs aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les façades et couvertures doivent présenter un rendu sobre et durable, compatible avec le caractère des lieux ; les traitements de surface à effet de pastiche sont proscrits.
- *Revêtements de façades* : Sont interdits les revêtements et habillages dont l'apparence reproduit de manière répétitive ou photographique un matériau traditionnel (ex. appareillages ou motifs imitant la brique, la pierre ou le bois : films décoratifs, impressions, parements moulés à trame répétitive, enduits matricés à faux-joints, plaquettes à impression, etc.).
- Les textures doivent être franches (enduit minéral, maçonnerie apparente authentique, bardage bois naturel ou métal à finition unie, etc.) ; les faux vieillissements et patines artificielles systématiques sont proscrits.
- *Menuiseries et clôtures* : Les impressions ou pelliculages imitation bois sur PVC/stratifié sont interdits ; les teintes unies mates ou satinées sont exigées.
- *Notice d'insertion* : Le dossier d'autorisation justifie les choix de teintes et de textures (échantillons, fiches techniques, photos d'aspect en situation).
- Les maçonneries en matériaux naturels non enduites sont de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.
- Les percements des façades visibles de l'espace public sont obtenus par des baies plus hautes que larges, dans une proportion au moins égale à H (hauteur) = $1,3 \times L$ (largeur).
- Une homogénéité des ouvertures est recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, ...) y compris avec les baies de toiture.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.

En outre, à **Villeneuve-le-Comte** :

- Les menuiseries sont en bois ou en métal. Dans le cas de menuiseries en bois, celles-ci sont peintes. Dans le cas de volets en métal, ceux-ci copient les modèles traditionnels de volets en bois.
- Les volets sont de type battant en bois peint sans écharpes. Des volets roulants peuvent être autorisés pour des baies non visibles de l'espace public, sous réserve que les caissons soient intérieurs.
- La largeur des pignons doit être au plus égale à 8,00 m.

A Coupvray :***Ouvertures***

- Les baies existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

- En cas de création de baie, elle devra respecter la composition de la façade: s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau. Elle devra adopter une proportion verticale : ni carrée, ni rectangulaire en largeur.
- Les menuiseries anciennes de fenêtres seront conservées. Lorsqu'elles devront être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci seront constituées, pour les maisons d'habitation, d'ouvrants à la française à deux vantaux, à petits carreaux, ou à grands carreaux.
- Proportion des grands carreaux : 3 grands carreaux identiques ou le carreau central plus grand. Les vantaux à jour unique sont proscrits.
- Les doubles vitrages devront comporter des petits bois fixés sur le verre côté extérieur.
- Les volets seront :
 - Soit pleins : constitués de 2 ou 3 planches verticales, assemblées par 2 ou 3 traverses horizontales (sans écharpe).
 - Soit en persiennes.
- Les volets pliants et roulants, plastiques ou métalliques, sont proscrits.
- Il est autorisé au maximum une porte de garage par façade sur rue. Elle sera à deux vantaux et sa largeur n'excédera pas 2,40 mètres.
- Les menuiseries de portes, fenêtres, volets, portes de garage seront en bois ou en aluminium (sauf avis contraire ABF), peintes selon une teinte identique, jamais vernies. Les teintes suivantes sont à proscrire : blanc pur, crème.

Parements extérieurs

- Un mur de façade en moellons enduit "à pierres vues" sera :
 - Soit rejointoyé ou enduit à "pierres vues"
 - Soit revêtu d'un enduit de texture uniforme, couvrant entièrement le parement de moellons, cet enduit pouvant être le support d'un décor.
- Un mur de façade en moellons avec un enduit couvrant sera, en cas de nécessité de réfection, refait à l'identique (composition et finition).
- Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (composition, couleur, finition).
- Les teintes des enduits traditionnels seront des ocres jaune clair, tendant vers le beige rosé ou le gris ou respecteront le schéma de coloration joint en annexe du dossier de PLUi.

Toitures :

- **Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, et assurer la qualité de leur insertion paysagère.** Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant, y compris en cas d'architecture contemporaine.
- L'éclaircissement éventuel des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit
- Un même pan de toiture ne pourra recevoir qu'une seule rangée de baies de toiture, et dans la limite de 30% du linéaire de toiture.
- Les couvertures seront traitées en finition mate (brillance nulle à très faible) et en teintes sobres et uniformes ; les revêtements réfléchissants ou générant des reflets visibles depuis l'espace public sont proscrits (aspect papier bitumeux...) ;
- Les toitures doivent présenter une texture fine et homogène, sans ondulations apparentes ni nervurations marquées ; les profils à ondes visibles depuis l'espace public ne sont pas admis (aspect tôles ondulées, fibrociment, etc..)
 - A Chessy, ces interdictions concernent notamment les nouvelles constructions, dont les annexes.

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils doivent respecter la pente de la toiture. Sur les toitures à pente, leur pose doit se faire le plus près possible de la ligne d'égout. Dans le cas de dispositifs positionnés sur des toitures-terrasses, ces derniers ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur. Leur hauteur totale ne devra pas dépasser celle des gardes-corps/acrotères
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont de teintes sombres ou similaires au coloris de toiture, y compris les supports et cadres visibles.
- Les éléments tels que lucarnes et conduits de cheminées doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels, et s'inspirer de leurs différents modèles.
- Les toitures doivent être à pentes sur au moins 50% de leur surface, sauf à Esbly où la toiture terrasse est possible sur la totalité de la surface de la toiture. En cas de toiture à pentes, les pentes doivent être comprises entre 35° et 45° et sont sans débordement en pignon, la saillie à l'égout n'excédant pas 26 cm.
- La ligne principale de faîtage est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.
- Les toitures à pentes sont en tuiles à pureau plat en terre cuite vieillie de couleur rouge ou brun et nuancée ou tuiles petit moule (60 à 80 /m²), ou en ardoise naturelle ou zinc, à l'exception des vérandas, annexes et abris de jardin.
- La réalisation de toiture terrasse est autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Elles faciliteront l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale (toiture végétalisée ou autre).
 - A Serris, aucun toit plat n'est autorisé.
- Les garde-corps des toitures terrasses accessibles doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.
- Les toitures des bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation peuvent être réalisées à un versant avec des pentes plus faibles et avec d'autres matériaux (zinc, acier, bois). Les baies de toiture plus hautes que larges sont autorisées.

A Chessy, en complément des règles ci-dessus :

- Pour toute construction neuve ou réhabilitation, les coffrets des volets roulants devront être intégrés à la construction et non visibles de l'extérieur.

A Coupvray :

- Chacune des ouvertures en toiture devront être espacées d'au moins 3m et les châssis de toit seront sans surépaisseur par rapport au plan du versant.
- Les toitures devront être à deux versants avec une pente comprise entre 35° et 45° et sans débordement en pignon, la saillie à l'égout n'excédant pas 26 cm.
- Des éléments de toitures terrasses végétalisées pourront être intégrés sur 20% maximum de la surface totale de la toiture".
- Les constructions comportant une toiture terrasse sont autorisées sous réserve de présenter une performance énergétique élevée, équivalente ou supérieure à celle des bâtiments passifs. Cette performance devra être justifiée par une étude ou par la production d'un certificat reconnu attestant de ce niveau de performance. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent être incorporés à la toiture.
- En cas de nécessité de réfection, les toitures seront refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

- Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- Les matériaux de couverture utilisés seront soit identiques à l'existant soit de la petite tuile plate en terre cuite vieillie, rouge foncé à brun (65 à 70 au m²).
- Les lucarnes existantes doivent être conservées.
- Les lucarnes créées seront "à chevalet" (toit à deux versants) ou "capucines" (toit à 3 versants) ; leurs dimensions reprendront celles des lucarnes existantes. Elles seront placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.
- L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit espacés d'au moins 3 mètres et sans surépaisseur par rapport au plan du versant.
- Les ouvrages techniques cheminés et autres supports inclus situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.
- **En secteurs UBb et UBc**, les toitures à pentes des constructions principales sont en tuile plate petit moule (60 à 80 /m²), en terre cuite vieillie de couleur rouge ou brun et nuancée.

A Villeneuve-le-Comte, en secteur du Site Patrimonial Remarquable (SPR), et à **Coupvray**, en secteur de protection des monuments historiques inscrits ou classés :

Implantation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)

- L'installation des panneaux solaires ou photovoltaïques doit respecter les prescriptions suivantes :
 - Ils peuvent être implantés sous réserve de ne pas être vu depuis l'espace public,
 - Ils doivent être implantés uniquement sur les toitures des constructions.
 - Une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faitage, de gouttière, ...) sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée.
 - En toiture les panneaux sont intégrés suivant les règles de l'art et de préférence dans l'épaisseur de la couverture de la construction afin d'en limiter l'impact visuel.
 - La création de fenêtres de toit pourra permettre l'installation de capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Clôtures :

Dans tous les secteurs, **sauf à Villeneuve-le-Comte** :

- L'aspect des clôtures est traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excède pas 2 m.
- Les clôtures sur rue sont constituées soit :
 - D'une haie végétale d'espèces locales, doublée de grille non visible depuis l'espace public ; les plantations doivent être composées d'essences locales diversifiées ;
 - D'un mur bahut réalisé en maçonnerie, brique (sauf à Chessy) ou pierres apparentes, surmonté d'un barreaudage vertical ; le rapport entre ces deux parties doit être d'environ 1/3 pour le muret et 2/3 pour la partie ajourée le surmontant.
 - D'un mur en pierres apparentes, en brique ou d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » et dont le couronnement est maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles. A Chessy les murs pleins sont autorisés uniquement s'ils sont en continuité d'un mur en pierre de pays ; dans ce cas ils doivent être réalisés en pierres apparentes.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits ainsi que les clôtures à lisses horizontales.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent

permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 5 m de linéaire de clôture.

- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers sont créés en harmonie avec ceux préexistants.
- En limite séparative, et sauf à Chessy, les clôtures peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives. A Coupvray, elles peuvent être constituées de pare-vues de 1,80 m maximum de hauteur.
- Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, sont traités avec la plus grande simplicité. Ils sont en bois ou métal peint de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture. La découpe supérieure est rectiligne et horizontale.
- **En secteurs UBb et UBc** Les clôtures en limites séparatives sont constituées de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage à mailles larges ; la hauteur totale n'excédera pas 2 m.
- **En secteurs UBa et UBch :**
 - Lorsque l'unité foncière appartient à un ensemble bâti où les clôtures sont homogènes sur les terrains voisins, il est préférable de respecter les caractéristiques initiales.
 - À Chessy, au sein des secteur de dispositions spécifiques (DP), l'aspect extérieur des clôtures et des portails est régi, le cas échéant, par les dispositions spécifiques annexées au présent règlement.
- A Chessy, les dispositions spécifiques complémentaires suivantes s'appliquent :
 - Dans les opérations groupées, les clôtures et portails doivent être conformes à ceux du permis de construire d'origine.
 - En secteur UBh, les clôtures sur rue sont constituées de haies végétales d'essences locales doublées ou non à l'intérieur d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,60 m. Les murs pleins sont autorisés uniquement s'ils sont en continuité d'un mur en pierre de pays ; dans ce cas ils doivent être réalisés en pierres apparentes.

A Villeneuve-le-Comte :

- Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, sont traités avec la plus grande simplicité. Ils sont en bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, est rectiligne et horizontale.
- Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.
- Les clôtures en limites séparatives sont constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage.

Le long de la rue de Paris, du boulevard de l'Ouest, de l'allée de la Pointe, de l'espace agricole situé à l'ouest du Lotissement de la Pointe et du Clos Saint-Nicolas.

- Les clôtures sont constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage en bordure des voies ou de l'espace agricole.

En bordure des autres voies et des espaces publics

> Clos Saint-Nicolas

- Les clôtures doivent respecter le traitement d'origine (hauteurs et matériaux) des clôtures participant à l'unité d'ensemble du Clos et être composées :
 - Soit de haies végétales d'essences indigènes doublées ou non de grillage.
 - Soit d'un muret de 0,50 m de hauteur maximum, de matériaux ou enduits comme les murs de façade, qui peut être doublé d'une haie vive d'essences indigènes. La hauteur maximale des piliers éventuels n'excède pas un tiers de la hauteur totale du muret.

*Clos Saint-Nicolas >
exemple de clôtures d'origine en bordure
des voies et des espaces publics*



> Lotissement de la Pointe

- Les clôtures existantes composées :
 - De haies végétales d'essences indigènes doublées ou non de grillage ;
 - Ou d'un muret doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes
 doivent être maintenues, comme repérées sur le schéma ci-contre.
- Les autres clôtures, non repérées sur le schéma ci-contre, doivent participer à l'unité d'ensemble du quartier et sont composées de haies végétales d'essences indigènes doublées ou non de grillage.
- La hauteur totale de la clôture n'excède pas 2 m.



Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles sont plus hautes que larges.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants, sauf impossibilité technique (véranda, baies vitrées).
- A l'exception de Serris, ces dispositions peuvent ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée, ou dans le cas d'un traitement architectural cohérent mais différencié.

Article UB-9 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti reportés sur le plan de zonage réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, et répertoriés en annexe du présent règlement.

Rappel : **A Villeneuve- le-Comte**, les prescriptions règlementaires du Site Patrimonial Remarquable (SPR- cf. annexe du PLUi) s'imposent aux autorisations d'urbanisme (servitude d'utilité publique).

Dispositions générales

- La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont interdites. Elles ne sont admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) doivent être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Les travaux sont exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont interdits pour préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien ; seule l'isolation thermique par l'intérieur est autorisée.
- A l'exception de Coupvray, d'autres dispositions que celles figurant ci-dessus peuvent être adoptées, s'il s'agit d'apporter des éléments d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que le projet soit de nature à valoriser le patrimoine ancien.

- Toute démolition partielle d'un mur en pierre de pays ou à pierre vue protégé est possible à condition d'être nécessaire pour la création d'une ouverture pour un portail n'excédant pas 3,5 m de largeur. Cette disposition ne s'applique pas à Coupvray.

A Coupvray

Toiture et couverture

- En cas de nécessité de réfection, les toitures seront refaites à l'identique (pentes et importance du débord).
- Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- Les matériaux de couverture utilisés seront soit identiques à l'existant soit de la petite tuile plate en terre cuite vieillie, rouge foncé à brun (65 à 70 au m2).
- Les lucarnes existantes doivent être conservées.
- Les lucarnes créées seront « à chevalet » (toit à 2 versants) ou « capucines » (toit à 3 versants) ; leurs dimensions reprendront celles des lucarnes existantes. Elles seront placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.
- L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit espacés d'au moins trois mètres et sans surépaisseur par rapport au plan du versant.
- Les ouvrages techniques cheminés et autres support inclus situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Façade – Ouvertures

- Les baies existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- En cas de création de baie, elle devra respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau. Elle devra adopter une proportion verticale : ni carrée, ni rectangulaire en largeur.
- Les menuiseries anciennes de fenêtres seront conservées. Lorsqu'elles devront être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci seront constituées, pour les maisons d'habitation, d'ouvrants à la française à deux vantaux, à petits carreaux ou à grands carreaux.
- Proportion des grands carreaux : 3 grands carreaux identiques ou le carreau central plus grand. Les vantaux à jour unique sont proscrits.
- Les doubles vitrages devront comporter des petits bois fixés sur le verre côté extérieur.
- Les volets seront :
 - Soit pleins : constitués de 2 ou 3 planches verticales, assemblées par 2 ou 3 traverses horizontales (sans écharpe).
 - Soit en persiennes.
- Les volets pliants et roulants, plastiques ou métalliques, sont proscrits.
- Il est autorisé au maximum une porte de garage par façade sur rue. Elle sera à deux vantaux et sa largeur n'excèdera pas 2,40 m.
- Les menuiseries de portes, fenêtres, volets, portes de garage seront en bois ou en aluminium (sauf avis contraire ABF), peintes selon une teinte identique, jamais vernies. Les teintes suivantes sont proscrites : blanc pur, crème.

Façade – Parements extérieurs

- Un mur de façade en moellons enduit « à pierres vues » sera :
 - Soit rejointoyé ou enduit « à pierres vues ».

- Soit revêtu d'un enduit de texture uniforme, couvrant entièrement le parement de moellons, cet enduit pouvant être le support d'un décor.
- Un mur de façade en moellons avec un enduit couvrant sera, en cas de nécessité de réfection, refait à l'identique (composition et finition).
- Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (Composition, couleur et finition).
- Les teintes des enduits traditionnels seront des ocres jaune clair, tendant vers le beige rosé ou le gris ou respecteront le schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI.

Article UB-10 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
 - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - Favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques dans le respect du contexte urbain et des règles d'implantation.
- Pour toute construction de plus de 500 m² d'emprise au sol, au moins 50% de la surface de la toiture doit intégrer :
 - Soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
 - Soit un système de végétalisation ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
 - Soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Cette disposition s'applique également aux parcs de stationnement couverts accessibles au public de plus de 500 m² d'emprise au sol.

- Les toitures terrasses (hors ouvrages techniques et végétalisation) doivent présenter un albedo avec un indice de réflectivité compris entre 0,70 et 0,90 (toiture blanche, granulats blancs).

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Article UB-11 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- **En ZAC, chaque unité foncière doit intégrer au moins 10% d'espaces verts, auxquels s'ajoutent au moins 10% d'espaces verts de pleine terre.**
- Si les 10% de pleine terre ne peuvent être atteints, et sous réserve de justifications, il est toutefois exigé un minimum de 5% de pleine terre, qui peut être intégré dans les 10% d'espaces verts.
- Ce pourcentage de 5% peut être comptabilisé en espaces végétalisés selon la règle ci-dessous :
- Espaces de pleine terre surplombés d'une terrasse ou d'un balcon en R+1 = coefficient de 0,8/m² (donc 1m² est équivalent à 0,8m² de pleine terre).
- Espaces végétalisés de plus de 80cm d'épaisseur sur dalle ou toiture = coefficient de 0,85/m² (donc 1m² est équivalent à 0,85 m² de pleine terre).
- Espaces végétalisés de plus de 60cm d'épaisseur sur dalle ou toiture = coefficient de 0,5/m² (donc 1m² est équivalent à 0,5m² de pleine terre).

Hors ZAC

- **En secteur UBa**, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à **35 %** de la surface de l'unité foncière. Ce taux est abaissé à 30% à **Esbly** et porté à 40% à **Montry**.
- **En secteur UBb**, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à **50%** de la surface de l'unité foncière.
- **En secteur UBc**, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à 50 % de la surface de l'unité foncière, portée à 60% pour les unités foncières de plus de 1 000 m².
- **Toutefois à Esbly en secteur UBc**, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à :
 - 40 % de la superficie totale de l'unité foncière pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 500 m² ;
 - 45 % de la superficie totale de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 500 et 1000 m² ;
 - 50 % de la superficie totale de l'unité foncière pour les unités foncières comprises entre 1000 et 2000 m² ;
 - 55 % de la superficie totale de l'unité foncière pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m².
- **En secteur UBch**, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à 35 % de la surface de l'unité foncière.
- **En secteur UBh**, la surface minimale à traiter en espaces verts de pleine terre est fixée à 60 % de la surface de l'unité foncière.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle de l'unité foncière et des lieux environnants, en recherchant la contiguïté avec les espaces libres des unités foncières voisines ou de l'espace public et en participant à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (engazonné de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.).

- Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces verts.

Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir dans la réalisation du projet, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles sont choisies parmi les essences indigènes au département.
- Pour les opérations d'aménagement, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal :
 - **En secteurs UBa, UBb et UBch**, pour 100 m² de surface d'espaces libres de pleine terre, il est exigé au minimum 16 unités de plantation, plantations existantes comprises, dont au moins 1 arbre de moyen ou grand développement.
 - **En secteurs UBc et UBh**, pour 100 m² de surface d'espaces libres de pleine terre, il est exigé au minimum deux arbres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter).
- Pour les aires de stationnement inférieures à 500 m², il est exigé la plantation minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les aires de stationnement de plus de 500 m² sont soumis aux exigences de l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme.

Rappel : les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m² sont soumis aux obligations de végétalisation ou d'installation d'ombrières intégrant des systèmes de production d'énergie renouvelables prévues (art. L.111-19-1 du Code de l'urbanisme). **Obligations :**

- Au moins 50% de leur emprise avec des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux** pluviales ou leur évaporation.
 - Au moins 50% de leur emprise avec des **dispositifs végétalisés ou des ombrières** (avec production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface) concourant à l'ombrage, et si l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.
- Ces obligations ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales qui ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut pas être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.
- Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe n°1 du présent règlement). Les essences locales sont ainsi privilégiées.
 - Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.

Article UB-12 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Espaces boisés classés (EBC)

- Les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants 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 et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.

Les espaces paysagers à protéger (EPP)

Au sein des espaces paysagers à protéger repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Sont uniquement autorisés les abris de jardin facilement démontables (sans fondation).
- Des accès et voies peuvent y être aménagés, à condition d'être réalisés dans un matériau perméable.

- Quand l'EPP est boisé, toute opération de défrichement et d'abattage d'arbres est interdite, sauf lorsque cette opération est justifiée pour des raisons sanitaires ou sécuritaires. Dans ce cas, tout arbre abattu doit faire l'objet d'une compensation par la plantation d'un arbre de force équivalente à terme. Cette compensation doit avoir lieu sur la parcelle concernée ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, dans un rayon de 100 mètres autour de la parcelle

Haies et alignements d'arbres protégés :

Pour les haies et alignement d'arbres protégés repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation) n'est autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

Arbres isolés protégés

Pour les arbres protégés repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

Mares et plans d'eau

Pour les mares identifiées au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Tous travaux de construction, de comblement, d'assèchement, d'imperméabilisation, d'exhaussement et d'affouillement de sol y sont interdits, à l'exception des travaux et constructions nécessaires :
 - Au fonctionnement hydraulique,
 - Au franchissement (passerelles, etc),
 - À la mise en sécurité,
 - À l'animation ou à la valorisation des sites,
 - A une reconfiguration de la mare lorsqu'elle est justifiée par un projet d'intérêt collectif et dont les éventuelles atteintes à la qualité du site sont compensées.
- Les travaux devront, le cas échéant, respecter la réglementation afférente aux zones humides.
- Ces dispositions sont élargies à un périmètre de 10 mètres depuis le haut des berges sauf justification particulière relative à la configuration des lieux.

Cours d'eau

Pour les cours d'eau identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique et de l'aqueduc de la Dhuys. Dans une bande de

5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux bordures de douves,
- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Article UB-13 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Les aménagements réalisés sur l'unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les conditions normales de ruissellement sont recherchées, en limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant l'infiltration dans le sol.
- Les eaux pluviales de toiture ou de terrasse, ainsi que les eaux de voiries, sont gérées sur place à la parcelle après dépollution si nécessaire et conformément à la réglementation locale en vigueur. Elles ne seront pas renvoyées dans le réseau public.
- Les aménagements doivent prévoir la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie doivent être installés pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Sont privilégiées des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales utilisant des techniques de génie végétal (tranchées drainantes, noues, modelés de terrain, dispositifs paysagers, chaussée réservoir, etc.) en alternative au bassin de rétention traditionnel.
- Les aménagements devront respecter les prescriptions des autorisations environnementales quand elles existent et gérer à minima les petites pluies à la source, correspondant à 10 mm d'eau pendant 48H00 dans les périmètres concernés par des autorisations environnementales, et correspondant à 10 mm d'eau pendant 24h00 en dehors des périmètres concernés par des autorisations environnementales.
- Les dispositifs de régulation sont dimensionnés pour des pluies d'occurrence centennale dans les périmètres concernés par les autorisations environnementales de bassin versant de la ville nouvelle, et à minima pour des pluies d'occurrence trentennale sur les autres parties du territoire. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, cette gestion pourra être mutualisée à l'échelle globale du projet. Le débit de rejet régulé ne pourra être supérieur à un débit spécifique de 2,1 l/s/ha, afin de se conformer aux dispositions des arrêtés d'autorisation environnementale.
- Au sein de l'unité foncière, les eaux pluviales sont traitées distinctement des eaux usées. Le raccordement éventuel au réseau public s'établit en fonction des circonstances locales, en accord avec le gestionnaire de réseaux.
- Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, doivent être collectées et infiltrées aux espaces verts ou raccordées au réseau public le cas échéant.
- Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement sont équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs sont conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.
- Les eaux de vidange des piscines doivent faire l'objet d'un pré traitement avant le rejet sur le réseau des eaux pluviales.

Dispositions particulières

- En secteur UBc à Coupvray : hormis rue des Marais (rive sud) et rue du Pont de Try, les constructions en sous-sol sont autorisées à condition d'être raccordées à un exutoire existant.
- Sur les communes de Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris, il existe des arrêtés préfectoraux d'autorisations environnementales réglementant la gestion des eaux pluviales de façon spécifique qui seront à prendre en compte sur ces emprises communales (arrêtés n°2022/19/DCSE/BPE/E, n°2022/20/DCSE/BPE/E, n°2022/21/DCSE/BPE/E, n°2022/22/DCSE/BPE/E et n°2022/23/DCSE/BPE/E du 29 août 2022).

Sous-section 2.4. : Stationnement**Article UB-14 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement****Champ d'application**

- Les règles applicables aux destinations ou sous-destinations non prévues dans le tableau et les dispositions ci-après sont celles qui s'appliquent aux destinations ou sous-destinations qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre. Le foisonnement des places est possible s'il est particulièrement justifié et démontré.
- Les places commandées ne sont pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement, sauf pour les constructions de moins de 3 logements.

Stationnement des véhicules motorisés**Modalités de réalisation des places de stationnement**

- Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction principale ou dans une annexe, sauf en cas d'interdiction liée à une autre réglementation. Cependant, les places suivantes peuvent être aménagées sur les espaces libres à condition de représenter au maximum 20% des espaces libres de l'unité foncière :
 - Places de livraison ;
 - Places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ;
 - Places de stationnement de deux-roues motorisés ;
 - Places de stationnement automobile, dans la limite de 10 places ;
 - Places de stationnement automobile des constructions à sous-destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Concernant les sous-destinations pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnements vélo créés sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.
- L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée

de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

Dimensions des places de stationnement

Le dimensionnement des places de stationnement et de leurs accès répond aux normes minimales suivantes :

- NF P91-100 pour les parkings accessibles au public
- NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés
- Toute norme légale qui leur est ajoutée ou substituée.

Normes minimales de stationnement par destination :

Logement :

Le calcul du nombre de places de stationnement exigible s'effectue selon les valeurs de la surface moyenne des logements du permis (valeur A) jusqu'à l'atteinte d'une valeur limite (valeur B) définie ci-après :

Calcul de la règle générale (Valeur A)	Règle générale : Pour les opérations de 3 logements et moins : 2 places / logement. A Serris, une des deux places sera couverte. A Coupvray : 2 places minimum / logement de plus de 30m2 dont 1 couverte sur le terrain d'implantation de la construction. 1 place couverte minimum / logement de 30m² et moins sur le terrain d'implantation de la construction. A Chessy, les carports ou une place extérieure sur la parcelle pour le 2ème véhicule sont autorisés. Pour les autres opérations, il est défini par opération un ratio par logement en fonction de la SdP $R0 = \text{SdP totale habitation (m}^2\text{)} / \text{nombre de logements}$ <table><tr><td>$R0 \leq 37$</td><td>0,33 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.</td></tr><tr><td>$37 < R0 \leq 47$</td><td>0,4 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.</td></tr><tr><td>$47 < R0 \leq 57$</td><td>1,2 places minimum par logement dont une couverte.</td></tr><tr><td>$57 < R0 \leq 87$</td><td>1,5 places minimum par logement dont une couverte.</td></tr><tr><td>$R0 > 87$</td><td>2 places minimum par logement dont une couverte.</td></tr></table>		$R0 \leq 37$	0,33 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.	$37 < R0 \leq 47$	0,4 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.	$47 < R0 \leq 57$	1,2 places minimum par logement dont une couverte.	$57 < R0 \leq 87$	1,5 places minimum par logement dont une couverte.	$R0 > 87$	2 places minimum par logement dont une couverte.
	$R0 \leq 37$	0,33 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.										
$37 < R0 \leq 47$	0,4 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.											
$47 < R0 \leq 57$	1,2 places minimum par logement dont une couverte.											
$57 < R0 \leq 87$	1,5 places minimum par logement dont une couverte.											
$R0 > 87$	2 places minimum par logement dont une couverte.											
Calcul de la limite (Valeur B)	Dans le périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	Hors du périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)										
	1 place par logement 0,5 place par logement locatif social	1 place par logement locatif social										

Pour chaque typologie (logement ou logement social), le nombre de places de stationnement exigible est le minimum entre la valeur A et la valeur B.

Sous-destination	Normes de stationnement	
Hébergement	✓ 0,40 place de stationnement / unité d'hébergement de personnes âgées ✓ 0,33 place de stationnement / unité de logement en résidence universitaire ✓ 0,33 place de stationnement / unité de logement pour les autres types d'hébergement	
Artisanat et commerce de détail / Restauration / Activité de service avec accueil d'une clientèle	<u>Jusqu'à 1 300 m² SdP</u> : non réglementé <u>Au-delà de 1 300 m² SdP</u> : 1 place / tranche entamée de 150 m ² de SDP	
Hôtel et autre hébergement touristique	0,5 place / chambre 1 aire de dépose pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière ou à proximité (lot) A Coupvray : 1 place / chambre	
Bureau	Dans le périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	1 place pour 65 m ² de SDP
	Hors du périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	1 place / 55 m ² de SDP
Autres destinations	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.	

A Serris, tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, collectif devra réserver un minimum de 5 % du nombre total réglementaire des places prévues aux personnes à mobilité réduite. Chaque place aura une largeur minimale de 3,30 m. Le parc de stationnement clos et couvert devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. La distribution des places de stationnement devra être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Normes de stationnement « visiteurs »

- Sauf dispositions spécifiques, dans toute opération supérieure à 10 logements, en plus des normes affectées aux logements, il doit être réalisé 5 % des places réglementaires qui doivent être affectées au stationnement des visiteurs, avec un minimum de 2 places.
- Hormis à Coupvray, ces places sont situées sur l'unité foncière de l'opération ou à proximité immédiate de l'opération (à une distance de cheminement de 300 m).

Travaux sur des constructions existantes

- Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des constructions existantes.

- Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée Pour les extensions de construction et les réhabilitations à destination de logement **sans création de logement supplémentaire** ;
 - Pour les réhabilitations sans changement d'affectation ;
- Dans les autres cas, la règle pour les constructions nouvelles s'applique.

Mode de calcul des places de stationnement

- Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- Lorsque la règle définit des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.
- Concernant les sous-destinations pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés.
- En cas de contradiction entre 2 règles, la règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Création de locaux réservés aux poussettes

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, hors résidences pour publics spécifiques, il est exigé un local indépendant pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements, et positionné pour en faciliter l'usage.

Règles pour la création d'aires de livraison

- Les nouvelles constructions prévoient sur leur unité foncière des aires de livraison conformes aux prescriptions définies ci-après. Si elles ne sont pas réalisables de plain-pied, les aires de livraison peuvent être aménagées dans des parcs de stationnement en sous-sol. Ces places peuvent être réalisées dans l'espace public après accord de l'aménageur, dans le cadre d'une opération prenant place au sein d'un périmètre d'OAP.
- Les aires de livraison, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins. Les pétitionnaires justifieront la taille de l'aire nécessaire au vu de l'activité.
- Les normes de création d'aires de livraison pour les constructions nouvelles, pour chaque destination et sous-destination, sont présentées dans le tableau suivant.
- Les destinations et sous-destinations non visées dans le tableau ne font l'objet d'aucune obligation pour les aires de livraison.

Sous-destinations	Normes tous secteurs
Artisanat et commerce de détail	Au-delà de 1 500 m ² de SDP, les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité foncière.
Industrie	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité foncière.

Entrepôt	Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité foncière. Une aire est exigée pour toute installation nouvelle ou changement de destination : elle doit être de dimension suffisante pour permettre l'accès de véhicules utilitaires et industriels sur l'unité foncière, tout en assurant la sécurité des piétons.
-----------------	--

Stationnement des vélos

- L'espace de stationnement pour les vélos, à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments est couvert, clos et sécurisé. Il est situé si possible en rez-de-chaussée, facilement accessible depuis les voies et emprises publiques existantes ou projetées, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Il ne peut pas être positionné au deuxième sous-sol et en cas de rampe, celle-ci ne peut être supérieure à 12% de pente.

Dimension des places de stationnement et équipements

- Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents.

Constructions à édifier ou changement de destination

- La règle de stationnement est différenciée selon la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux nouvelles constructions à édifier.
- Lorsque plusieurs règles s'appliquent sur une même construction, elles sont cumulatives.

Normes de stationnement des vélos

Sous-destination	Tous les secteurs
	Minimum exigé (norme plancher)
Logement (à partir de 2 logements)	T1-T2 : 1 place par logement T3-T4-T5 et plus 2 places par logement L'espace ne peut avoir une superficie totale inférieure à 5 m²
Hébergement	1 place par unité d'habitation. Le nb de places exigé est divisé par 5 pour les résidences pour personnes âgées.
Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m² : 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % (en surface) de la capacité de ce parc
Restauration	Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m²
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m² : non réglementé Au-delà de 400 m² : 1 place par tranche de 100 m²
Hôtels	0,25 place par chambre

Cinéma	10 % (en surface) de la capacité du parc de stationnement (si réalisation de places pour les voitures)
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 100 m ² , sans que la surface dédiée puisse être inférieure à au moins 1,5% de la surface de plancher et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Nombre de place permettant l'accueil de 15 % de l'effectif total des salariés
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Nombre de place permettant l'accueil de : 15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers 1 place pour 8 à 12 élèves
Salles d'art et de spectacles	Selon les besoins estimés
Bureau	1 place pour 100 m ² , sans être inférieure à une surface d'au moins 1,5% de la surface de plancher et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés

Travaux sur des constructions existantes

Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des constructions existantes.

Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée :

- Pour les extensions de construction et les réhabilitations à destination de logement sans création de logement supplémentaire ;
 - Pour les réhabilitations sans changement d'affectation ;
- Dans les autres cas, la règle pour les constructions nouvelles s'applique.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UB-15 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique automobile et en état de viabilité.
- La largeur de la voie d'accès publique ou privée doit être adaptée à l'importance du projet ; elle ne peut être inférieure à 5,5 mètres sauf pour les voies en sens unique qui ne pourront être inférieures à 3,5 mètres.
- Tout projet d'aménagement doit permettre des accès piétons et cycles à l'opération dans des conditions sécurisées, en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces privés destinés à être rétrocédés.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur, ainsi que la collecte des déchets, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Il est autorisé un seul accès automobile par unité foncière. En cas d'unité foncière disposant de plusieurs linéaires sur une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques précédentes, le choix d'implantation de l'accès doit prendre en compte la sécurité des piétons et de la circulation routière et la limitation des nuisances.
- La largeur maximale des accès automobiles est fixée à 4 m. La pente de l'accès au garage doit être inférieure ou égale à 10 % dans les 4 premiers mètres depuis l'espace public. Celle-ci est portée à 5% dans les 5 premiers mètres depuis l'espace public pour les terrains fortement en pente.
- Les accès automobiles devront être d'une largeur minimale suffisante pour permettre le passage des véhicules de secours (incendie, sécurité civile) et de ramassage des ordures ménagères.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

Article UB-16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation autorisée ainsi que toute extension de construction d'habitation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- Les canalisations (ou tout autre moyen équivalent) doivent être suffisantes pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.
- Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.
- Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement des eaux usées

- Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, la délivrance ou non, ou sous conditions, des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la justification d'un dispositif d'assainissement des eaux usées en conformité avec le règlement d'assainissement local.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Les constructions autorisées à l'article 2, activités ou installations doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.
- Le branchement à un réseau public d'assainissement de type séparatif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci est réalisé ou renforcé.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions et agrandissements, ne sont pas admis.

- Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de pré traitement.

Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- Se reporter à l'article UB-13 du présent règlement.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz...) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, et conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Eclairage public

- Toutes les voies réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui sont rétrocédées doivent comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.
- L'éclairage des voies de desserte, quand il est prévu ou existe, doit être économe en énergie et limiter ses impacts sur la nature pour favoriser la biodiversité nocturne.

Locaux de stockage des déchets

Pour toute opération à partir de 3 logements et à l'exception des quartiers disposant d'une collecte par points d'apport volontaire :

- Un espace dédié au stockage des conteneurs des déchets et du tri sélectif doit être prévu pour tout type de construction. Il doit être dimensionné en fonction de la nature de la construction et de son importance.
- Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les déchets encombrants des logements doit être prévu. Il peut être réalisé en un ou plusieurs locaux d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface est augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.
- Ces locaux doivent être facilement accessibles vers l'espace public de collecte par un cheminement praticable et sans obstacle vers l'espace public (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).
- S'ils sont à l'extérieur des constructions principales, Ces locaux doivent présenter une intégration paysagère satisfaisant aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- Une aire d'enlèvement des déchets doit être disponible au droit du local. Toutefois, en fonction du mode de collecte (exemple : collecte en points d'apport volontaire) ou si la configuration ne le permet pas et avec l'accord préalable du gestionnaire des déchets, cet aménagement peut ne pas être exigé.

ZONE UC

Cette zone correspond aux principaux ensembles d'immeubles résidentiels situés hors des zones de centralité, et souvent réalisés sous formes d'opérations d'ensemble.

La zone UC est répartie en **2 secteurs UCa et UCb** qui se distinguent par des différences de gabarit au regard de la situation existante.

Les dispositions suivantes ne peuvent pas s'opposer aux prescriptions des Plans de Protection du Risque Inondation qui s'imposent.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UC-1 : Interdiction et limitation des destinations, usages et affectations des sols

Destinations des constructions



Destination autorisée



Destination interdite



Destination autorisée avec limitations/conditions

Se reporter à l'exposant et au tableau d'explication page suivante « **explication des limitations et conditions** »

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UCa / UCb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	△ ⁷
	Hébergement	■
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗ ⁴ △ ¹
	Restauration	△ ²
	Commerce de gros	✗
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	✗ ⁴ △ ¹
	Hôtels	✗
	Autres hébergements touristiques	✗
	Cinéma	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	△ ⁵
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	△ ¹

	Salles d'art et de spectacle	✗
	Equipements sportifs	✗
	Lieux de culte	✗
	Autres équipements recevant du public	△ ⁶
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	△ ¹
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

Usages et affectation des sols

	UCa / UCb
Dépôts de ferrailles, véhicule hors d'usage, matériaux, combustibles solides ou liquides, entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération	✗
Terrains de camping ou de caravanage et stationnement des caravanes	✗
Ouverture et extension de carrières	✗
Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, aménagements et installations autorisés, dont merlons	△ ³
Autres	✗

Nature des activités

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UCa / UCb
ICPE	Autorisation	✗
	Enregistrement	✗
	Déclaration	✗

Explication des limitations et conditions évoquées dans les tableaux ci-dessus

Les constructions, aménagements, installations et travaux énumérés ne sont autorisés que sous conditions :	
△ ¹	D'être implanté uniquement en rez-de-chaussée d'une construction à vocation résidentielle et de ne pas dépasser 150 m ² de SdP Pas de restriction de SDP pour Esbly
△ ²	D'être implanté le long d'un linéaire de commerce repéré sur le plan de zonage ou dans un périmètre de pôle commercial repéré au titre de l'OAP commerce, ou de concerner un local ayant déjà une activité de commerce ou d'artisanat et sans dépasser 150 m ² de SdP.
△ ³	Pour les merlons : - Faire l'objet d'une composition paysagère de qualité - Ou être nécessaires à une protection visuelle et/ou acoustique - Dans tous les cas, être réalisés une distance minimale L=H d'une façade d'habitation avec baie(s), sans être inférieur à 5 mètres (H étant la mesure en crête de merlon et L la distance entre la façade et le pied du merlon)

	Autres affouillements/exhaussements : être nécessaires aux constructions, installations et aménagements autorisés.
 ⁴	Interdits à Chessy
 ⁵	Les ouvrages techniques doivent faire l'objet d'une insertion paysagère et architecturale soignée, et être subordonnés à une nécessité avérée
 ⁶	Autorisé en UCa à Magny-le-Hongre, sous réserve que l'occupation soit compatible avec le voisinage immédiat et rapproché
 ⁷	Logement autorisé en UCa sauf à ESBLy dans le secteur de l'OAP des Tourterelles

Les éoliennes

Seules sont autorisées les éoliennes à axe horizontal ou vertical correspondant à l'usage domestique, et respectant les conditions suivantes :

- Elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat,
- Elles doivent être implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives,
- Leur hauteur est inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation,
- Elles sont implantées sur les toitures des constructions ou en fonds d'unité foncière non limitrophe d'une zone naturelle,
- Elles font l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) délimités au plan de zonage :

- Des périmètres d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L.151-41, 5° du Code de l'urbanisme sont délimités à Serris.
- Dans ces périmètres, les constructions ou installations sont interdites. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'extension, le changement de destination, la réfection ou la mise aux normes thermiques des constructions existantes sont autorisés à condition que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de 20 m² de surface de plancher supplémentaire sur chaque unité foncière.

Les cours d'eau et les rus

Ils ne peuvent pas faire l'objet de drainage, de comblement, de remblaiement ou de dépôts divers, sauf dérogation explicite obtenue par arrêté préfectoral établi dans le cadre d'une autorisation loi sur l'eau.

Trame des zones humides avérées repérées sur le plan de zonage :

- **Au titre du SAGE des Deux Morin**, si plus de 1 000 m² de zones humides **avérées** sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.
- **Au titre du SAGE du bassin versant de l'Yerres**, si plus de 1 000 m² de zones humides **avérées** sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.

NB : répartition des communes selon leur Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

SAGE Des Deux Morin	SAGE du bassin versant de l'Yerres
Bailly-Romainvilliers / Coupvray / Esbly / Magny-le-Hongre / Montry / Saint Germain-sur-Morin / Villeneuve-le-Comte	Bailly-Romainvilliers / Serris / Villeneuve-le-Comte / Villeneuve Saint-Denis

- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

Trame des zones humides potentielles repérées sur le plan de zonage :

- Au titre du Code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide **potentielle** doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur sont, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).
- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

Servitude de résidence principale

Conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme, dans le périmètre repéré sur le règlement graphique, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Article UC-2 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale

- Le plan de zonage comporte la localisation de linéaires où doit être préservée et développée la diversité commerciale.
- Le changement de sous-destination des **locaux existants** à sous-destination d'artisanat et commerce de détail ou de restauration, situés en rez-de-chaussée des constructions existantes le long des linéaires identifiés au plan de zonage est interdit, à l'exception des cas suivants :
 - Changement vers sous-destination d'artisanat et commerces de détail,
 - Changement vers sous-destination de restauration,
 - Changement vers sous-destination d'activités de service avec accueil d'une clientèle.
- Le changement de destination des **autres locaux existants** situés en rez-de-chaussée des constructions existantes le long des linéaires identifiés au plan de zonage est interdit, à l'exception des cas suivants :
 - Changement vers sous-destination d'artisanat et commerces de détail,
 - Changement vers sous-destination de restauration,
 - Changement vers sous-destination d'activités de service avec accueil d'une clientèle,
 - Changement vers destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les **constructions à édifier** consacreront une surface de plancher au rez-de-chaussée à la réalisation de locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de service avec accueil d'une clientèle, ou à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Ces règles **ne s'appliquent pas aux parties communes et accès** nécessaires au fonctionnement de la construction ou à d'autres constructions sur la même unité foncière (tels que l'accès aux logements des étages supérieurs par exemple).

Mixité sociale

Sauf dispositions différentes dans les OAP sectorielles, les règles suivantes s'appliquent :

Communes	Seuil d'enclenchement	Part des logements sociaux attendue
Esbly	A partir de 4 logements	25% à 50% de logements locatifs sociaux
Chessy, Coupvray	A partir de 10 logements	25% minimum de logements locatifs sociaux
Autres communes	A partir de 10 logements	30% minimum de logements locatifs sociaux

- Le nombre de logements sociaux familiaux compris dans une même opération est limité à 50 ;
- Au sein des résidences sociales, le nombre d'habitations compris dans une même opération est limité à 140, à l'exception de Coupvray.
- A Coupvray, au sein de tous types de résidences, le nombre d'habitations compris dans une même opération est limité à 120.
- Le nombre de logements à réaliser est arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi est arrondi à l'entier supérieur.

Secteur de Taille Minimale de Logements

- A Chessy, pour les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes comprenant plus de 8 logements, excepté ceux concernant la réalisation de logements locatifs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe, il est exigé la répartition suivante concernant la taille des logements : 25% de T1/T2, 50% minimum de T3/T4 et 10% minimum de T5 et plus. La superficie moyenne des logements dans chaque opération de logements en accession à la propriété de plus de 8 logements ne pourra être inférieure à 70 m² de surface de plancher.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UC-3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques par l'extérieur dans la limite de 0,30 m d'épaisseur (dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, protections solaires...).
- Les règles ci-dessous s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins, ...) après rétrocession.

Dispositions générales

Dans tous les secteurs :

- En l'absence de dispositions graphiques au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou en recul.
- En cas de recul, celui-ci doit respecter l'un des principes suivants :
 - Doit être de 6 m minimum ;
 - Peut s'aligner sur le recul d'une construction principale voisine, déjà présente sur la même unité foncière ou sur un terrain limitrophe.
- Les extensions des constructions existantes doivent s'implanter, conformément à la règle ci-dessus.

Dispositions particulières

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique et de l'aqueduc de la Dhuys. Dans une bande de

5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux bordures de douves,
- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- Les bassins de piscine non couverte doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 3 m mesurés à partir des bords du bassin (hors margelle)
- En dehors des espaces urbanisés, les distances de recul sont majorées le long des routes classées à grande circulation (voir dispositions générales).
- Pour permettre le maintien d'une cohérence architecturale d'ensemble, l'implantation d'une construction à l'alignement d'une voie ou emprise publique peut être ponctuellement décalée de 0,20 m minimum de ladite voie ou emprise publique par dérogation aux règles de recul prescrites ci-dessus.

Sur la commune de Chessy :

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 1,50 m.
- Des retraits inférieurs à 1,50 m peuvent être autorisés pour des raisons architecturales sans pouvoir être inférieurs à 0,20 m.
- Pour permettre le maintien d'une cohérence architecturale d'ensemble, l'implantation d'une construction à l'alignement d'une voie ou emprise publique peut être ponctuellement décalée de 2 cm minimum de ladite voie ou emprise publique par dérogation aux règles de recul prescrites ci-dessus

Article UC-4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.
- Les règles ci-dessous s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins, ...) après rétrocession.

Dispositions générales

- En l'absence de disposition graphique repérée sur le plan de zonage, les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative latérale maximum ou en retrait.
- En cas de retrait, il convient de respecter les distances minimales suivantes :

- En cas de façade(s) avec baie(s) : le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage (dans le cas d'une toiture à pentes) ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasses) ($L \geq H/2$), sans être inférieur à 4 m.
- En cas de façade(s) sans baie : le retrait doit être au moins égal à 4 m.

Pour **Couvray**, en complément des règles ci-dessus :

- En cas de façade(s) sans baie : le retrait doit être au moins égal à 3 m.

Pour **Chessy** :

- Les constructions peuvent être implantées soit sur une limite séparative soit en retrait.
- En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :
 - En cas de façade(s) avec baie : la hauteur de la façade, avec un minimum de 4m au droit des ouvertures ;
 - En cas de façade(s) sans baie (ou avec des jours de souffrance ou une porte d'accès pleine) : la moitié de la hauteur de façade au faîtage, avec un minimum de 2,50 m. Pour permettre le maintien d'une cohérence architecturale d'ensemble, l'implantation d'une construction en limite séparative constituée d'une voie privée ou d'une sente privée peut-être ponctuellement décalée de 2 cm minimum de ladite voie privée ou sente privée par dérogation aux règles de recul prescrites ci-dessus.
- Les annexes et les garages isolés, peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci avec un minimum de 0,5 m sous réserve que soient respectées les éventuelles dispositions particulière (SDP) annexées au présent règlement.
- Les extensions et abris de jardin doivent, le cas échéant, respecter les modalités d'implantation figurant au titre des dispositions spécifiques DP4 et DP6 annexées au présent règlement (rue Saussaye, rue Clos Girard-Maraîchers).

Dispositions particulières

- En cas de limite séparative avec une unité foncière située en zone UB, en zone A ou en zone N, les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite, en respectant une distance minimum de 5 m, portés à 10 m en cas de façade avec baie(s). Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la hauteur n'excède pas les hauteurs maximales autorisées dans la zone et pour les abris de jardin.
- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,
 - Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
 - Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.
- Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuys doivent être respectées. Voir l'annexe n°3 du présent règlement.
- Les bassins de piscine non couverte doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

Article UC-5 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dispositions générales

- La distance séparant les façades de constructions différentes ou d'une même construction en cas de vis-à-vis doit être au moins égale à :
 - En cas de façades avec baie(s) : la hauteur de la façade la plus haute, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 m (L=H).
 - Dans le cas d'au moins une façade sans baie : la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 6 m.

Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions autres que principales.
- Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, les travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration, peuvent être réalisés à condition de ne pas aggraver la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- Sur la commune de Chessy, les extensions et abris de jardin doivent, le cas échéant, respecter les modalités d'implantation figurant au titre des dispositions spécifiques DP4 et DP6 annexées au présent règlement (rue Saussaye, rue Clos Girard-Maraîchers).

Article UC-6 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 40 % de la surface de l'unité foncière.

Disposition particulière

- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 60 % de la surface de l'unité foncière.
- Sur la commune de Chessy, les extensions et abris de jardin doivent, le cas échéant, respecter les modalités d'emprise au sol figurant au titre des dispositions spécifiques DP4 et DP6 annexées au présent règlement (rue Saussaye, rue Clos Girard-Maraîchers).

Article UC-7 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes relais ou privatives inférieurs à 3,50 m de hauteur, et à condition d'être implantés avec un recul minimal d'1,5 m depuis le bord de toiture.
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Sauf précision au sein de la règle, les hauteurs exposées sont exprimées au faîtage ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse (voir définition de la hauteur dans le lexique).

Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions est fixée :
 - **En secteurs UCa** : 15 m au faîtage en cas de toiture à pentes, ou 11 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse, sans excéder R+3 +C et sur la commune d'Esbly 15 m à l'acrotère.
 - **En secteur UCb** : à 12 m au faîtage en cas de toiture à pentes, ou 9 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse, sans excéder R+2+Combles ou R+3.
 - **Cependant, dans tous les cas**, la hauteur totale des nouvelles constructions ne peut pas dépasser la hauteur de la construction la plus haute déjà présente sur l'unité foncière ou une unité foncière limitrophe en zone UC.

Dispositions particulières

- Lorsque la construction ne comprend qu'un seul logement, les surélévations sont interdites.
- Sur la commune de Chessy, les extensions et abris de jardin doivent, le cas échéant, respecter les modalités de hauteur figurant au titre des dispositions spécifiques DP4 et DP6 annexées au présent règlement (rue Saussaye, rue Clos Girard-Maraîchers).
- Pour une construction existante à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur, à la date d'approbation du PLUi, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
 - Les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UC-8 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dispositions générales

- **Les constructions doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.**
 - Elles ne devront pas 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.
- Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel de l'unité foncière. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain sont limités au strict nécessaire et favorisent l'intégration paysagère des constructions.
- Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture non contextuelle est interdite.
- L'aspect esthétique des abris de jardin est étudié de manière à assurer leur intégration dans l'environnement immédiat. Ils sont en bois et de teinte sombre.
- Les citernes non-enterrées doivent être implantées ou occultées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les dispositifs de stockage des eaux de pluie récupérées (bac) doivent être non visibles depuis les voies et emprises publiques.
- Les coffrets des concessionnaires de réseaux et les boîtes aux lettres doivent être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction.
- Les moteurs de climatisation, des pompes à chaleur, des pompes des piscines et autres moteurs doivent être intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- Les cuves liées à la récupération des eaux pluviales sont de préférence enterrées ou non visibles depuis les voies et emprises publiques et masquées à la vue par des dispositifs permanents tels que mur maçonné enduit de la même couleur que la construction principale ou claustra.
- La couleur des matériaux choisis doit s'inscrire dans les palettes de couleurs spécifiques détaillées dans les référentiels présents en annexe du règlement.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, sont autorisées à condition d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- L'installation d'antennes paraboliques et des antennes râteaux devra être la moins visible possible depuis l'espace public.

Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les constructions en rondins sont interdites.

Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Le même soin devra être porté sur les façades des constructions donnant sur le cœur d'îlot que sur les façades donnant sur la rue ou l'emprise publique.
- Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et de couleurs avec l'existant.
- Les murs aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux imitant des éléments naturels (bois, pierre, brique, etc.) peuvent être admis sous réserve qu'ils présentent une qualité d'aspect et une pérennité compatibles avec l'intégration architecturale et paysagère du secteur. Les imitations de qualité insuffisante ou ne garantissant pas une durabilité adéquate ne sont pas autorisées
- Les maçonneries en matériaux naturels non enduites sont de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.
- Les percements des façades visibles de l'espace public sont obtenus par des baies plus hautes que larges, dans une proportion au moins égale à H (hauteur) = $1,3 \times L$ (largeur), excepté dans le cas de vitrines pour les constructions à usage commercial.
- Une homogénéité des ouvertures est recherchée ainsi qu'une harmonie dans l'alignement des percements (portes, baies, ...) y compris avec les baies de toiture.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.

A Chessy, en complément des règles ci-dessus :

- Pour toute construction neuve ou réhabilitation, les coffrets des volets roulants devront être intégrés à la construction et non visibles de l'extérieur.

Toitures :

- **Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, et assurer la qualité de leur insertion paysagère.** Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant, y compris en cas d'architectures contemporaine.
- Un même pan de toiture ne pourra recevoir qu'une seule rangée de baies de toiture, et dans la limite de 30% du linéaire de toiture maximum.
- Les couvertures seront traitées en finition mate (brillance nulle à très faible) et en teintes sobres et uniformes ; les revêtements réfléchissants ou générant des reflets visibles depuis l'espace public sont proscrits (aspect papier bitumeux...) ;
- Les toitures doivent présenter une texture fine et homogène, sans ondulations apparentes ni nervurations marquées ; les profils à ondes visibles depuis l'espace public ne sont pas admis (aspect tôles ondulées, fibrociment, etc..)
 - A Chessy, ces interdictions concernent notamment les nouvelles constructions, dont les annexes.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) ainsi que les équipements techniques rattachés à leur fonctionnement, doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils doivent respecter la pente de la toiture. Sur les toitures à pente, leur pose doit se faire le plus près possible de la ligne d'égout. Dans le cas de dispositifs positionnés sur des toitures-terrasses, ces derniers ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur. Leur hauteur totale ne devra pas dépasser celle des gardes-

corps/acrotères. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont de teintes sombres ou similaires au coloris de toiture, y compris les supports et cadres visibles.

- Les éléments tels que lucarnes et conduits de cheminées doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels, et s'inspirer de leurs différents modèles.
- Les toitures sont à pentes, comprises entre 35° et 45°, sont sans débordement en pignon, la saillie à l'égout n'excédant pas 26 centimètres.
- La ligne principale de faîtage est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.
- Les toitures à pentes sont d'aspect tuile à pureau plat en terre cuite vieillie de couleur rouge ou brun et nuancée ou tuiles petit moule (60 à 80 /m²), ou en ardoise naturelle ou zinc, à l'exception des vérandas, annexes et abris de jardin.
- La réalisation de toiture terrasse est autorisée, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Elles faciliteront l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale (toiture végétalisée ou autre).
- Les garde-corps des toitures terrasses accessibles doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.
- Les toitures des bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation peuvent être réalisées à un versant avec des pentes plus faibles et avec d'autres matériaux (zinc, acier, bois). Les baies de toiture plus hautes que larges sont autorisées.

Clôtures :

- L'aspect des clôtures est traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes. Les clôtures existantes dans les opérations d'ensemble devront rester inchangées ou refaites à l'identique.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m.
- Les clôtures sur rue sont constituées, au choix :
 - D'un mur en pierres apparentes ou en brique ;
 - D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
 - D'un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 1,00 m, réalisé en maçonnerie, brique ou pierres apparentes, surmonté d'un barreaudage vertical ;
 - D'une haie composée à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes.

Seules les trois premières catégories sont qualifiables de prise d'alignement prévue à l'article 3.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits ainsi que les clôtures à lisses horizontales.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 5 m de linéaire de clôture.
- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers sont créés en harmonie avec ceux préexistants.
- En limite séparative, les clôtures peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives.

Dispositions particulières

- Sur la commune de Chessy, les clôtures doivent, le cas échéant, respecter les modalités figurant au titre des dispositions spécifiques DP4 annexées au présent règlement (rue Saussaye).
- Sur la commune de Chessy, la zone UC correspond à des opérations d'ensemble d'habitat collectif. Les clôtures sur rue seront constituées, au choix : d'un mur en pierres apparentes ou d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à pierres vues ou d'un mur bahut réalisé en maçonnerie, ou en pierres apparentes, surmonté d'un barreaudage vertical ; le rapport entre ces deux parties doit être d'environ 1/3 pour le muret et 2/3 pour la partie ajourée le surmontant.
- Sur la commune de Chessy, les clôtures doivent respecter les modalités figurant au titre des dispositions spécifiques DP4 annexées au présent règlement.

Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles sont plus hautes que larges.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants, sauf impossibilité technique (véranda, baies vitrées).
- A l'exception de Serris, ces dispositions, peuvent ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée, ou dans le cas d'un traitement architectural cohérent mais différencié.

Article UC-9 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet

Article UC-10 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
 - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - Favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques dans le respect du contexte urbain et des règles d'implantation.
- Pour toute construction de plus de 500 m² d'emprise au sol, au moins 50% de la surface de la toiture doit intégrer :
 - Soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
 - Soit un système de végétalisation ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
 - Soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Cette disposition s'applique également aux parcs de stationnement couverts accessibles au public de plus de 500 m² d'emprise au sol.

- Les toitures terrasses (hors ouvrages techniques et végétalisation) doivent présenter un albedo avec un indice de réflectivité compris entre 0,70 et 0,90 (toiture blanche, granulats blancs).

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Article UC-11 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- **En ZAC**, chaque unité foncière doit intégrer au moins 10% d'espaces verts, auxquels s'ajoutent au moins 10% d'espaces verts de pleine terre.

Si les 10% d'espaces verts de pleine terre ne peuvent être atteints, et sous réserve de justifications, il est toutefois exigé un minimum de 5% de pleine terre, qui peut être intégré dans les 10% d'espaces verts.

Ce pourcentage de 5% peut être comptabilisé en espaces végétalisés selon la règle ci-dessous :

- Espaces de pleine terre surplombés d'une terrasse ou d'un balcon en R+1 = coefficient de 0,8/m² (donc 1m² est équivalent à 0,8m² de pleine terre).
- Espaces végétalisés de plus de 80 cm d'épaisseur sur dalle ou toiture = coefficient de 0,85/m² (donc 1 m² est équivalent à 0,85 m² de pleine terre).
- Espaces végétalisés de plus de 60 cm d'épaisseur sur dalle ou toiture = coefficient de 0,6/m² (donc 1 m² est équivalent à 0,6 m² de pleine terre).

Hors ZAC

- **En secteur UCa**, au moins 40% des espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- **En secteur UCb**, au moins 50% des espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
 - A Chessy, ces pourcentages ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas la règle ci-dessus à condition de ne pas réduire les espaces verts de pleine terre.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle de l'unité foncière et aux lieux environnants, en recherchant la contiguïté avec les espaces libres unités foncières voisines ou de l'espace public et en participant à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (engazonné de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.).
- Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces verts.

Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir dans la réalisation du projet, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles sont choisies parmi les essences indigènes au département.
- Pour les opérations d'aménagement, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Pour 100 m² de surface d'espaces libres de pleine terre, il est exigé au minimum 12 unités de plantation, plantations existantes comprises, dont au moins 1 arbre de moyen ou grand développement.

- Pour les aires de stationnement inférieures à 500 m², il est exigé la plantation minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement. Les aires de stationnement de plus de 500 m² sont soumis aux exigences de l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme.

Rappel : les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m² sont soumis aux obligations de végétalisation ou d'installation d'ombrières intégrant des systèmes de production d'énergie renouvelables prévues (art. L.111-19-1 du Code de l'urbanisme). **Obligations :**

- Au moins 50% de leur emprise avec des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux** pluviales ou leur évaporation.
- Au moins 50% de leur emprise avec des **dispositifs végétalisés ou des ombrières** (avec production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface) concourant à l'ombrage, et si l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Ces obligations ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales qui ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut pas être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

- Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe n°1 du présent du règlement). Les essences locales sont ainsi privilégiées.
- Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.

Article UC-12 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants 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 et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.

Les espaces paysagers à protéger (EPP)

Au sein des espaces paysagers à protéger repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Sont uniquement autorisés les abris de jardin facilement démontables (sans fondation).
- Des accès et voies peuvent y être aménagés, à condition d'être réalisés dans un matériau perméable.
- Quand l'EPP est boisé, toute opération de défrichement et d'abattage d'arbres est interdite, sauf lorsque cette opération est justifiée pour des raisons sanitaires ou sécuritaires. Dans ce cas, tout arbre abattu doit faire l'objet d'une compensation par la plantation d'un arbre de force équivalente à terme. Cette compensation doit avoir lieu sur la parcelle concernée ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, dans un rayon de 100 mètres autour de la parcelle

Haies et alignements d'arbres protégés :

Pour les haies et alignement d'arbres protégés repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation) n'est autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.

- Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

Arbres isolés protégés

Pour les arbres protégés repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

Mares et plans d'eau

Pour les mares identifiées au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Tous travaux de construction, de comblement, d'assèchement, d'imperméabilisation, d'exhaussement et d'affouillement de sol y sont interdits, à l'exception des travaux et constructions nécessaires :
 - Au fonctionnement hydraulique,
 - Au franchissement (passerelles, etc),
 - À la mise en sécurité,
 - À l'animation ou à la valorisation des sites,
 - A une reconfiguration de la mare lorsqu'elle est justifiée par un projet d'intérêt collectif et dont les éventuelles atteintes à la qualité du site sont compensées.
- Les travaux devront, le cas échéant, respecter la réglementation afférente aux zones humides.
- Ces dispositions sont élargies à un périmètre de 10 mètres depuis le haut des berges sauf justification particulière relative à la configuration des lieux.

Cours d'eau

Pour les cours d'eau identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique et de l'aqueduc de la Dhuys. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,
 - Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
 - Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Article UC-13 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les conditions normales de ruissellement sont recherchées, en limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant l'infiltration dans le sol.
- Les eaux pluviales de toiture ou de terrasse, ainsi que les eaux de voiries, sont gérées sur place à la parcelle après dépollution si nécessaire et conformément à la réglementation locale en vigueur. Elles ne seront pas renvoyées dans le réseau public.

- Les aménagements doivent prévoir la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie doivent être installés pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Sont privilégiées des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales utilisant des techniques de génie végétal (tranchées drainantes, noues, modelés de terrain, dispositifs paysagers, chaussée réservoir, etc.) en alternative au bassin de rétention traditionnel.
- Les aménagements devront respecter les prescriptions des autorisations environnementales quand elles existent et gérer à minima les petites pluies à la source, correspondant à 10 mm d'eau pendant 48H00 dans les périmètres concernés par des autorisations environnementales, et correspondant à 10 mm d'eau pendant 24h00 en dehors des périmètres concernés par des autorisations environnementales.
- Les dispositifs de régulation sont dimensionnés pour des pluies d'occurrence centennale dans les périmètres concernés par les autorisations environnementales de bassin versant de la ville nouvelle, et à minima pour des pluies d'occurrence trentennale sur les autres parties du territoire. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, cette gestion pourra être mutualisée à l'échelle globale du projet. Le débit de rejet régulé ne pourra être supérieur à un débit spécifique de 2,1 l/s/ha, afin de se conformer aux dispositions des arrêtés d'autorisation environnementale.
- Au sein de l'unité foncière, les eaux pluviales sont traitées distinctement des eaux usées. Le raccordement éventuel au réseau public s'établit en fonction des circonstances locales, en accord avec le gestionnaire de réseaux.
- Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, doivent être collectées et infiltrées aux espaces verts ou raccordées au réseau public le cas échéant.
- Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement sont équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs sont conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.
- Les eaux de vidange des piscines doivent faire l'objet d'un pré traitement avant le rejet sur le réseau des eaux pluviales.

Dispositions particulières

- Sur les communes de Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris, il existe des arrêtés préfectoraux d'autorisations environnementales réglementant la gestion des eaux pluviales de façon spécifique qui seront à prendre en compte sur ces emprises communales (arrêtés n°2022/19/DCSE/BPE/E, n°2022/20/DCSE/BPE/E, n°2022/21/DCSE/BPE/E, n°2022/22/DCSE/BPE/E et n°2022/23/DCSE/BPE/E du 29 août 2022).

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UC-14 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux destinations ou sous-destinations non prévues dans le tableau et les dispositions ci-après sont celles qui s'appliquent aux destinations ou sous-destinations qui leur sont le plus directement assimilables.

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre. Le foisonnement des places est possible s'il est particulièrement justifié et démontré.
- Les places commandées ne sont pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement, sauf pour les constructions de moins de 3 logements.

Stationnement des véhicules motorisés

Modalités de réalisation des places de stationnement

- Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction, sauf en cas d'interdiction liée à une autre réglementation. Cependant, les places suivantes peuvent être aménagées sur les espaces libres à condition de représenter au maximum 20% des espaces libres de l'unité foncière :
 - Places de livraison ;
 - Places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ;
 - Places de stationnement de deux-roues motorisés ;
 - Places de stationnement automobile, dans la limite de 10 places ;
 - Places de stationnement automobile des constructions à sous-destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Concernant les sous-destinations pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le niveau de desserte en transports collectifs du terrain, le nombre de stationnements vélo créés sur le terrain, le type de public accueilli, le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes hébergées, personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.
- L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

Dimension des places de stationnement

Le dimensionnement des places de stationnement et de leurs accès répond aux normes minimales suivantes :

- NF P91-100 pour les parkings accessibles au public
- NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés
- Toute norme légale qui leur est ajoutée ou substituée.

Normes minimales de stationnement par destination :

Logement :

Le calcul du nombre de places de stationnement exigible s'effectue selon les valeurs de la surface moyenne des logements du permis (valeur A) jusqu'à l'atteinte d'une valeur limite (valeur B) définie ci-après :

Calcul de la règle générale (Valeur A)	Règle générale : Pour les opérations de 3 logements et moins : 2 places / logement. A Serris, une des deux places sera couverte. A Coupvray : 2 places minimum/logement de plus de 30m ² dont 1 couverte sur le terrain d'implantation de la construction. 1 place couverte minimum
---	---

	/ logement de 30m² et moins sur le terrain d'implantation de la construction. A Chessy, les carports ou une place extérieure sur la parcelle pour le 2ème véhicule sont autorisés. Pour les autres opérations, il est défini par opération un ratio par logement en fonction de la SdP $R0 = \text{SdP totale habitation (m}^2\text{)} / \text{nombre de logements}$ $R0 \leq 37$ 0,33 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes. $37 < R0 \leq 47$ 0,4 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes. $47 < R0 \leq 57$ 1,2 places minimum par logement dont une couverte. $57 < R0 \leq 87$ 1,5 places minimum par logement dont une couverte. $R0 > 87$ 2 places minimum par logement dont une couverte.	
Calcul de la limite (Valeur B)	Dans le périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	Hors du périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)
	1 place par logement 0,5 place par logement locatif social	1 place par logement locatif social

Pour chaque typologie (logement ou logement social), le nombre de places de stationnement exigible est le minimum entre la valeur A et la valeur B.

Sous-destination	Normes de stationnement	
Hébergement	✓ 0,40 place de stationnement / unité d'hébergement de personnes âgées ✓ 0,33 place de stationnement / unité de logement en résidence universitaire ✓ 0,33 place de stationnement / unité de logement pour les autres types d'hébergement	
Artisanat et commerce de détail / Restauration / Activité de service avec accueil d'une clientèle	<u>Jusqu'à 1 300 m² SdP</u> : non réglementé <u>Au-delà de 1 300 m² SdP</u> : 1 place / tranche entamée de 150 m² de SDP	
Hôtel et autre hébergement touristique	0,5 place / chambre 1 aire de dépose pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière ou à proximité (lot) A Coupvray : 1 place / chambre	
Bureau	Dans le périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	1 place pour 65 m ² de SDP
	Hors du périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	1 place / 55 m ² de SDP

Autres destinations	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.
----------------------------	--

A Serris, tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, collectif devra réserver un minimum de 5 % du nombre total réglementaire des places prévues aux personnes à mobilité réduite. Chaque place aura une largeur minimale de 3,30 m. Le parc de stationnement clos et couvert devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. La distribution des places de stationnement devra être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Normes de stationnement « visiteurs »

- Sauf dispositions spécifiques, dans toute opération supérieure à 10 logements, en plus des normes affectées aux logements, il doit être réalisé 5 % des places réglementaires qui doivent être affectées au stationnement des visiteurs, avec un minimum de 2 places.
- Ces places sont situées sur l'unité foncière de l'opération ou à proximité immédiate de l'opération (à une distance de cheminement de 300 m).

Travaux sur des constructions existantes

- Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des constructions existantes.
- Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée :
 - Pour les extensions de construction et les réhabilitations à destination de logement **sans création de logement supplémentaire** ;
 - Pour les réhabilitations sans changement d'affectation ;

Dans les autres cas, la règle pour les constructions nouvelles s'applique.

Mode de calcul des places de stationnement

- Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- Lorsque la règle définit des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.
- Concernant les sous-destinations pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés.
- En cas de contradiction entre 2 règles, la règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Création de locaux réservés aux poussettes

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, hors résidences pour publics spécifiques, il est exigé un local indépendant pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements, et positionné pour en faciliter l'usage.

Règles pour la création d'aires de livraison

- Les nouvelles constructions prévoient sur leur unité foncière des aires de livraison conformes aux prescriptions définies ci-après. Si elles ne sont pas réalisables de plain-pied, les aires de livraison peuvent être aménagées dans des parcs de stationnement en sous-sol. Ces places peuvent être réalisées dans l'espace public après accord de l'aménageur, dans le cadre d'une opération prenant place au sein d'un périmètre d'OAP.
- Les aires de livraison, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins. Les pétitionnaires justifieront la taille de l'aire nécessaire au vu de l'activité.
- Les normes de création d'aires de livraison pour les constructions nouvelles, pour chaque destination et sous-destination, sont présentées dans le tableau suivant.
- Les destinations et sous-destinations non visées dans le tableau ne font l'objet d'aucune obligation pour les aires de livraison.

Sous-destinations	Normes tous secteurs
Artisanat et commerce de détail	Au-delà de 1 500 m ² de SDP par unité commerciale, les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité foncière.
Restauration	
Autres sous-destinations Equipements d'intérêt collectif et services publics	Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité foncière.

Stationnement des vélos

- L'espace de stationnement pour les vélos, à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments est couvert, clos et sécurisé. Il est situé si possible en rez-de-chaussée, facilement accessible depuis les voies et emprises publiques existantes ou projetées, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Il ne peut pas être positionné au deuxième sous-sol et en cas de rampe, celle-ci ne peut être supérieure à 12% de pente.

Dimension des places de stationnement et équipements

- Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents.

Constructions à édifier ou changement de destination

- La règle de stationnement est différenciée selon la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux nouvelles constructions à édifier.
- Lorsque plusieurs règles s'appliquent sur une même construction, elles sont cumulatives.

Normes de stationnement des vélos

Sous-destination	Tous les secteurs
	Minimum exigé (norme plancher)
Logement (à partir de 2 logements)	T1-T2 : 1 place par logement T3-T4-T5 et plus 2 places par logement L'espace ne peut avoir une superficie totale inférieure à 5 m ²
Hébergement	1 place par unité d'habitation. Le nb de places exigé est divisé par 5 pour les résidences pour personnes âgées.

Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m ² : 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % (en m ²) de la capacité de ce parc
Restauration	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²
Hôtels	0,25 place par chambre
Cinéma	10 % (en m ²) de la capacité du parc de stationnement (si réalisation de places pour les voitures)
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 100 m ² , sans que la surface dédiée puisse être inférieure à au moins 1,5% de la surface de plancher et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Nombre de place permettant l'accueil de 15 % de l'effectif total des salariés
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Nombre de place permettant l'accueil de : 15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers 1 place pour 8 à 12 élèves
Salles d'art et de spectacles	Selon les besoins estimés
Bureau	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à une surface d'au moins 1,5% de la surface de plancher et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés

Travaux sur des constructions existantes

- Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des constructions existantes.
- Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée :
 - Pour les extensions de construction et les réhabilitations à destination de logement **sans création de logement supplémentaire** ;
 - Pour les réhabilitations sans changement d'affectation ;

Dans les autres cas, la règle pour les constructions nouvelles s'applique.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UC-15 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique automobile et en état de viabilité.
- La largeur de la voie d'accès publique ou privée doit être adaptée à l'importance du projet ; elle ne peut être inférieure à 5,5 mètres sauf pour les voies en sens unique qui ne pourront être inférieures à 3,5 mètres.
- Tout projet d'aménagement doit permettre des accès piétons et cycles à l'opération dans des conditions sécurisées, en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces privés destinés à être rétrocédés.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur, ainsi que la collecte des déchets, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Il est autorisé un seul accès automobile par unité foncière. En cas d'unité foncière disposant de plusieurs linéaires sur une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques précédentes, le choix d'implantation de l'accès doit prendre en compte la sécurité des piétons et de la circulation routière et la limitation des nuisances.
- La largeur maximale des accès automobile est fixée à 4 m.
- Les accès automobiles devront être d'une largeur minimale suffisante pour permettre le passage des véhicules de secours (incendie, sécurité civile) et de ramassage des ordures ménagères.
- La pente de l'accès au garage doit être inférieure ou égale à 10 % dans les 4 premiers mètres depuis l'espace public. Celle-ci est portée à 5% dans les 5 premiers mètres depuis l'espace public pour les terrains fortement en pente.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

Article UC-16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation autorisée ainsi que toute extension de construction d'habitation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- Les canalisations (ou tout autre moyen équivalent) doivent être suffisantes pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.
- Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.
- Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement des eaux usées

- Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, la délivrance ou non, ou sous conditions, des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la justification d'un dispositif d'assainissement des eaux usées en conformité avec le règlement d'assainissement local.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Les constructions autorisées à l'article 2, activités ou installations doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.
- Le branchement à un réseau public d'assainissement de type séparatif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci est réalisé ou renforcé.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions et agrandissements ne sont pas admis.

- Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de pré traitement.

Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- Se reporter à l'article UC-13 du présent règlement.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz...) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, et conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande, sauf en cas d'impossibilité technique.

- Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Eclairage public

- Toutes les voies réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui sont rétrocédées doivent comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.
- L'éclairage des voies de desserte, quand il est prévu ou existe, doit être économe en énergie et limiter ses impacts sur la nature pour favoriser la biodiversité nocturne.

Locaux de stockage des déchets

Pour toute opération à partir de 3 logements et à l'exception des quartiers disposant d'une collecte par points d'apport volontaire :

- Un espace dédié au stockage des conteneurs des déchets et du tri sélectif doit être prévu pour tout type de construction. Il doit être dimensionné en fonction de la nature de la construction et de son importance.
- Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les déchets encombrants des logements doit être prévu. Il peut être réalisé en un ou plusieurs locaux d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface est augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.
- Ces locaux doivent être facilement accessibles vers l'espace public de collecte par un cheminement praticable et sans obstacle vers l'espace public (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).
- S'ils sont à l'extérieur des constructions principales, Ces locaux doivent présenter une intégration paysagère satisfaisant aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- Une aire d'enlèvement des déchets doit être disponible au droit du local. Toutefois, en fonction du mode de collecte (exemple : collecte en points d'apport volontaire) ou si la configuration ne le permet pas et avec l'accord préalable du gestionnaire des déchets, cet aménagement peut ne pas être exigé.

ZONE UD

Cette zone correspond aux emprises des parcs de loisirs touristiques de rang international (espaces d'accueil du public et zones techniques).

Les dispositions suivantes ne peuvent pas s'opposer aux prescriptions des Plans de Protection du Risque Inondation qui s'imposent.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UD-1 : Interdiction et limitation des destinations, usages et affectations des sols

Destinations des constructions



Destination autorisée



Destination interdite



Destination autorisée avec limitations/conditions

*Se reporter à l'exposant et au tableau d'explication page suivante « **explication des limitations et conditions** »*

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UD
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	△ ¹ △ ²
	Hébergement	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■
	Restauration	■
	Commerce de gros	■
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
	Hôtels	■
	Autres hébergements touristiques	■
	Cinéma	■
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗
	Salles d'art et de spectacle	■
	Équipements sportifs	■
	Lieux de culte	✗

	Autres équipements recevant du public	■
--	---------------------------------------	---

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UD
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	■
	Entrepôt	■
	Bureau	■
	Centre de congrès et d'exposition	■
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

Usages et affectation des sols

	UD
Dépôts de ferrailles, véhicule hors d'usage, entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération	✗
Terrains de camping ou de caravanage et stationnement des caravanes	■
Ouverture et extension de carrières	✗
Aménagement de parcs d'attractions	■
Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, aménagements et installations autorisés, dont merlons	△ ³

Nature des activités

DESTINATIONS	Soumises à ...	UD
Installations classées pour la Protection de l'environnement (ICPE)	Autorisation	■
	Enregistrement	■
	Déclaration	■

Explication des limitations et conditions évoquées dans les tableaux ci-dessus

Les constructions, aménagements, installations et travaux énumérés ne sont autorisés qu'à condition :	
△ ¹	D'être nécessaire au fonctionnement d'une activité autorisée sur la même unité foncière (gardiennage, personnel, restauration de la clientèle, réparation...). Cas du logement : limité à 100 m ² de SdP et à intégrer au volume bâti d'une construction principale sur la même unité foncière.
△ ²	D'être nécessaire au fonctionnement de l'équipement concerné sur la même unité foncière (gardiennage, personnel). En cas de réalisation d'un seul logement, celui-ci doit être intégré dans le volume de la construction principale.
△ ³	Pour les merlons : - Faire l'objet d'une composition paysagère de qualité - Ou être nécessaires à une protection visuelle et/ou acoustique - Dans tous les cas, être réalisés une distance minimale L=H d'une façade d'habitation avec baie(s), sans être inférieur à 5 mètres (H étant la mesure en crête de merlon et L la distance entre la façade et le pied du merlon) Autres affouillements/exhaussements : être nécessaires aux constructions, installations et aménagements autorisés.

Implantation en surplomb des emprises ferroviaires existantes

Des constructions peuvent être édifiées au-dessus des emprises ferroviaires existantes dans la limite du « périmètre des droits de volume sur emprise ferroviaire » identifiés sur le « plan des périmètres particuliers » "Annexe n°5.2 du PLUi"

Les éoliennes

Seules sont autorisées les éoliennes à axe horizontal ou vertical en respectant les conditions suivantes :

- Elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat,
- Elles doivent être implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives,
- Leur hauteur est inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation,
- Elles sont implantées sur les toitures des constructions ou en fonds d'unité foncière non limitrophe d'une zone naturelle,
- Elles font l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

Trame des zones humides avérées repérées sur le plan de zonage :

- **Au titre du SAGE des Deux Morin**, si plus de 1 000 m² de zones humides **avérées** sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.
- **Au titre du SAGE du bassin versant de l'Yerres**, si plus de 1 000 m² de zones humides **avérées** sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.

NB : répartition des communes selon leur Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

SAGE Des Deux Morin	SAGE du bassin versant de l'Yerres
Bailly-Romainvilliers / Coupvray / Esbly / Magny-le-Hongre / Montry / Saint Germain-sur-Morin / Villeneuve-le-Comte	Bailly-Romainvilliers / Serris / Villeneuve-le-Comte / Villeneuve Saint-Denis

- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

Trame des zones humides potentielles repérées sur le plan de zonage :

- Au titre du Code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide **potentielle** doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur sont, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).
- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

Article UD-2 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UD-3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Par dérogation aux dispositions du lexique, les reculs sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, les éléments de modénatures, les balcons, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées, les doubles peaux, ainsi que les oriel et les bow windows.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et implantés en recul : les dispositifs techniques nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.

Les règles ci-dessous s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins, ...) après rétrocession.

Dispositions générales

- Les constructions seront implantées en recul de 10 mètres au droit de la méridienne. Toutefois, cette règle ne s'applique pas s'il existe un espace paysager ou un bassin entre la limite de propriété et la Méridienne.
- Par ailleurs, les constructions suivantes peuvent être autorisées à l'intérieur de cette marge de 10 mètres, dans la limite d'une hauteur maximum de 4 mètres :
 - Petits équipements : postes de transformation, de coupure et de détente gaz, logement de gardien, postes de contrôle et stations service, guérites d'accès ;
 - Le mobilier urbain : autres édifices ne créant pas de surface couverte tels que murets, hampe, signal, antenne, mat d'éclairage, borne, sculpture, panneaux de signalisation, etc...
- Il n'est pas fixé de règle pour le reste du secteur vis-à-vis des voiries publiques.

Dispositions particulières

- Les îlots centraux des ronds-points peuvent accueillir le mobilier urbain défini plus haut sans limitation de hauteur, ainsi que des postes de contrôle ne dépassant pas 4 m de hauteur.
- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,
 - Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
 - Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.
- En dehors des espaces urbanisés, les distances de recul seront d'au minimum 75 mètres le long des routes classées à grande circulation (voir dispositions générales).

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Sur la commune de Chessy, les règles de recul ne s'appliquent pas à l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ne les respectent pas à condition de ne pas réduire les distances aux limites séparatives

Article UD-4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

- Par dérogation aux dispositions du lexique : dans le cas d'opérations groupées, les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, les éléments modénatures, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées, les doubles peaux, ainsi que les oriels et les bow windows.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle.
- Les règles ci-dessous s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentiers piétonnes, chemins, ...) après rétrocession.

Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou avec un retrait minimum de 10 mètres.

Dispositions particulières

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,
 - Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
 - Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

Article UD-5 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD-6 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD-7 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Par dérogation aux dispositions du lexique, les hauteurs sont mesurées soit :

- À l'acrotère supérieur des façades pour les bâtiments à usage industriel ou les bureaux.
- Au niveau supérieur de la dalle couvrant le dernier niveau habitable.
- Au niveau de la dalle du dernier niveau habitable plus 3,50 m (cas de combles aménagés).

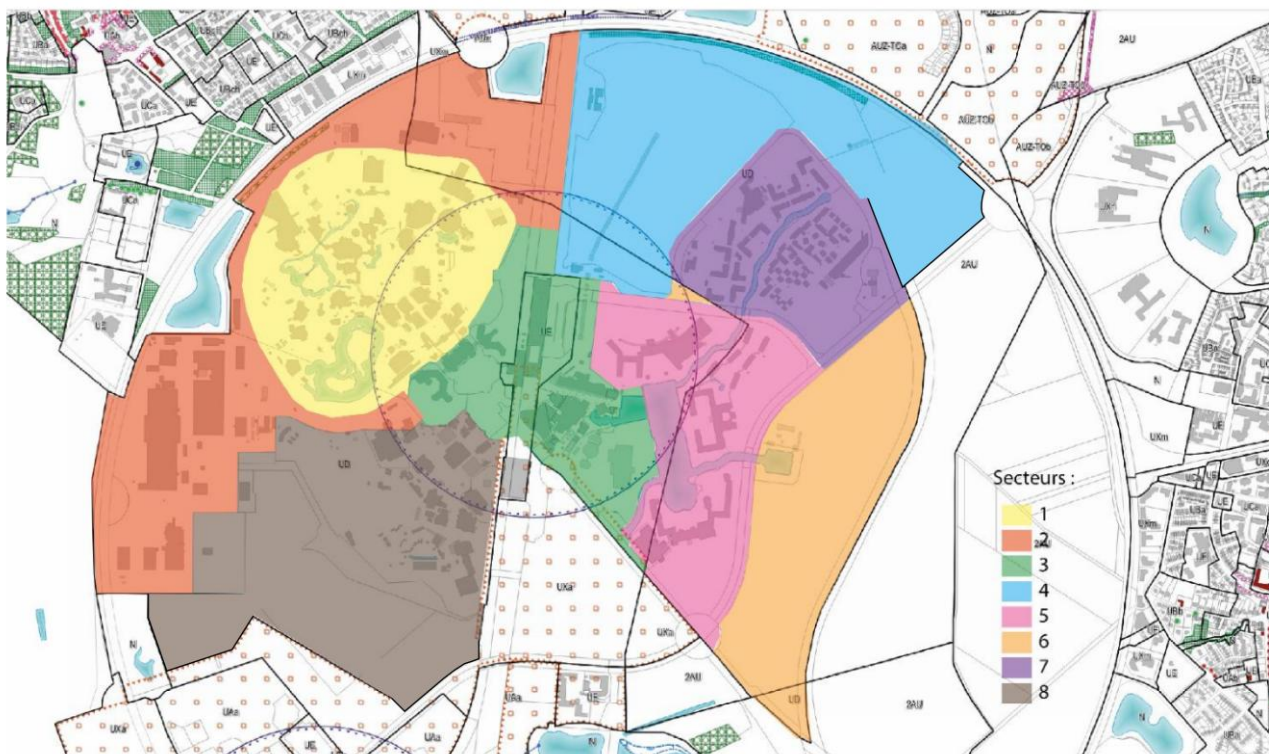
De plus, ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes relais ou privatives inférieurs à 3,50 m de hauteur, et à condition d'être implantés avec un recul minimal d'1,5 m depuis le bord de toiture.
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser par secteur les valeurs suivantes, sans préjudice de l'application des servitudes radioélectriques et du cône de dégagement visuel repéré sur « annexe AN 4.1.4 - cônes dégagement visuel », du règlement.
- Les hauteurs maximales sont fixées en fonction de différents secteurs d'activité du parc de loisirs, repérés sur le plan ci-après :

Secteurs	Hauteur maximale
1	libre
2	R+4 ou 15 m pour les bâtiments industriels ou 20 m pour les bureaux
3	Hôtel de l'entrée du Parc : 8 niveaux R+7 : 35 m mesuré à l'égout du toit des façades principales Hôtel du Lac : 7 niveaux R + 6 : 30 m non compris les toitures Centre de Divertissement : équipements récréatifs et de loisirs, commerces, restaurants, attractions : 38 m non compris les toitures Activités annexes, bureaux : R+5 ou 18 m
4	R+2 ou 9 m
5	R + 10 et 47 m sauf pour les équipements ludiques d'accompagnement Pour des raisons d'architecture et d'urbanisme il est autorisé de porter la hauteur maximale à R + 13 pour deux tours dont l'emprise totale ne pourra pas être supérieure à 800 m ²
6	R + 9 et 44 m
7	R + 7 et 34 m
8	Les équipements ludiques d'accompagnement des pôles hôteliers ne sont pas règlementés, sous réserve d'un soin particulier apporté aux façades arrière des bâtiments visibles depuis le domaine public



Dispositions particulières

- En cas de terrain en pente, la mesure est prise à partir en tous points de la construction.
- Pour une construction existante à la date d'approbation du PLUi et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
 - Les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UD-8 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes doit être étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage et l'environnement existant. Le plus grand soin doit être apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.

1- Aspect extérieur des constructions

Parements extérieurs

- Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public sont traitées de manière qualitative.
- Lorsque les matériaux tels que briques creuses, parpaings (exception de parement) etc. sont utilisés, ils ne peuvent pas rester apparents sur les parements de murs.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit.

- Les bâtiments annexes, transformateurs, poste de coupure, détendeur gaz, chaufferie, etc.... sont si possible intégrés aux bâtiments principaux. Dans le cas contraire, ils sont traités en harmonie de forme et de matériaux avec les bâtiments et les clôtures éventuelles qui les jouxtent.
- Les moteurs de climatisation, des pompes à chaleur, des pompes des piscines et autres moteurs doivent être intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- Les cuves liées à la récupération des eaux pluviales sont de préférence enterrées ou non visibles depuis les voies et emprises publiques et masquées à la vue par des dispositifs permanents tels que mur maçonné enduit de la même couleur que la construction principale ou claustra.

Toitures, sur la commune de Coupvray :

- Les bâtiments à usage industriel entourant le parc à thème dans le secteur 2 présenté à l'article 7 sont de forme simple ;
- Les toitures en pente ne peuvent pas être visibles depuis les voies publiques et doivent être dissimulées par un acrotère horizontal (sauf pour les obstacles de peu d'emprise tels que les cheminées, les gaines d'ascenseur, les antennes collectives et toitures dont la pente est inférieure à 3%...);
- Les extensions mitoyennes, si elles correspondent à des structures identiques, doivent être réalisées avec les mêmes matériaux dans l'esprit du bâtiment existant ;
- Dans les autres cas, les toitures en pente sont autorisées.
- Lorsque les matériaux tels que les briques creuses, les parpaings (exception du parement), etc. sont utilisés, ils ne peuvent pas rester apparents sur les parements de murs (à l'exception du secteur 1) ;
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures situées sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment ;
- Les garde corps des toitures terrasses inaccessibles doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment et masqué à la vue par des éléments architecturaux d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.
- Pour les terrasses inaccessibles, les garde corps sont composés :
 - Soit d'éléments pleins toute hauteur du même matériau que la façade ;
 - Soit d'éléments pleins surmontés d'éléments en serrureries lesquels éléments de serrureries ne doivent pas être situés à plus de 30 cm au dessus des éléments pleins formant l'essentiel du garde corps.
- Les garde corps des toitures accessibles doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.
- Pour les bâtiments non visibles depuis la voie publique et pour des raisons architecturales, il est possible de réaliser un garde corps technique sur le pourtour du bâtiment au niveau de l'acrotère.

2. Aménagement des abords des constructions

- Un grand soin est apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.
- Le long du boulevard circulaire, les constructions et installations techniques, notamment les postes-sources, feront l'objet d'une intégration paysagère soignée mettant en œuvre un principe d'écran végétal.

Clôture

- Les clôtures sont facultatives sauf au périmètre des installations du parc et de ses activités annexes y compris les parkings employés et visiteurs.

- Dans ce cas, la clôture doit être masquée à la vue par un écran végétal depuis la voirie.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique ou de sécurité, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 10 m de linéaire de clôture.
- L'ensemble de ces installations doit faire l'objet d'une intégration paysagère.

3- Dispositions diverses :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou enterrées.
- L'installation d'antennes paraboliques et des antennes râteaux doit être non visible ou la moins visible possible depuis l'espace public.
- L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation si leur diamètre est supérieur à 1m) doit être insérée dans l'environnement immédiat : mise en peinture d'une teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes, etc.
- Il en est de même pour l'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés ; leur regroupement sur un même site doit être recherché s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.
- Les moteurs de climatisation, des pompes à chaleur, des pompes des piscines et autres moteurs doivent être intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et sans être visibles depuis l'espace public.
- Les coffrets des concessionnaires de réseaux et les boîtes aux lettres doivent être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction.
- Les cuves liées à la récupération des eaux pluviales sont enterrées ou non visibles depuis les voies et emprises publiques et masquées à la vue par des dispositifs permanents tels que mur maçonné enduit de la même couleur que la construction principale ou claustra.
- Les installations annexes lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public : transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc. sont intégrées dans la conception des bâtiments principaux.
- Les coffrets électriques doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.
- L'ensemble de ces installations doit faire l'objet d'une intégration paysagère.
- Le long du boulevard circulaire, les constructions et installations techniques, notamment les postes sources, feront l'objet d'une intégration paysagère soignée mettant en œuvre un principe d'écran végétal permettant de masquer le bâti dès la livraison. La végétalisation devra se faire sur une profondeur de 10 m, sauf contrainte technique particulière.

Article UD-9 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

A Coupvray

Toiture et couverture

- En cas de nécessité de réfection, les toitures seront refaites à l'identique (pentes et importance du débord).
- Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- Les matériaux de couverture utilisés seront soit identiques à l'existant soit de la petite tuile plate en terre cuite vieillie, rouge foncé à brun (65 à 70 au m2).

- Les lucarnes existantes doivent être conservées.
- Les lucarnes créées seront « à chevalet » (toit à 2 versants) ou « capucines » (toit à 3 versants) ; leurs dimensions reprendront celles des lucarnes existantes. Elles seront placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.
- L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit espacés d'au moins trois mètres et sans surépaisseur par rapport au plan du versant.
- Les ouvrages techniques cheminés et autres support inclus situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Façade – Ouvertures

- Les baies existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- En cas de création de baie, elle devra respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau. Elle devra adopter une proportion verticale : ni carrée, ni rectangulaire en largeur.
- Les menuiseries anciennes de fenêtres seront conservées. Lorsqu'elles devront être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci seront constituées, pour les maisons d'habitation, d'ouvrants à la française à deux vantaux, à petits carreaux ou à grands carreaux.
- Proportion des grands carreaux : 3 grands carreaux identiques ou le carreau central plus grand. Les vantaux à jour unique sont proscrits.
- Les doubles vitrages devront comporter des petits bois fixés sur le verre côté extérieur.
- Les volets seront :
 - Soit pleins : constitués de 2 ou 3 planches verticales, assemblées par 2 ou 3 traverses horizontales (sans écharpe).
 - Soit en persiennes.
- Les volets pliants et roulants, plastiques ou métalliques, sont proscrits.
- Il est autorisé au maximum une porte de garage par façade sur rue. Elle sera à deux vantaux et sa largeur n'excèdera pas 2,40 m.
- Les menuiseries de portes, fenêtres, volets, portes de garage seront en bois ou en aluminium (sauf avis contraire ABF), peintes selon une teinte identique, jamais vernies. Les teintes suivantes sont proscrites : blanc pur, crème.

Façade – Parements extérieurs

- Un mur de façade en moellons enduit « à pierres vues » sera :
 - Soit rejointoyé ou enduit « à pierres vues ».
 - Soit revêtu d'un enduit de texture uniforme, couvrant entièrement le parement de moellons, cet enduit pouvant être le support d'un décor.
- Un mur de façade en moellons avec un enduit couvrant sera, en cas de nécessité de réfection, refait à l'identique (composition et finition).
- Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (Composition, couleur et finition).
- Les teintes des enduits traditionnels seront des ocres jaune clair, tendant vers le beige rosé ou le gris ou respecteront le schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI.

Article UD-10 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Rappel : toutes les constructions doivent respecter la réglementation environnementale /thermique en vigueur.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

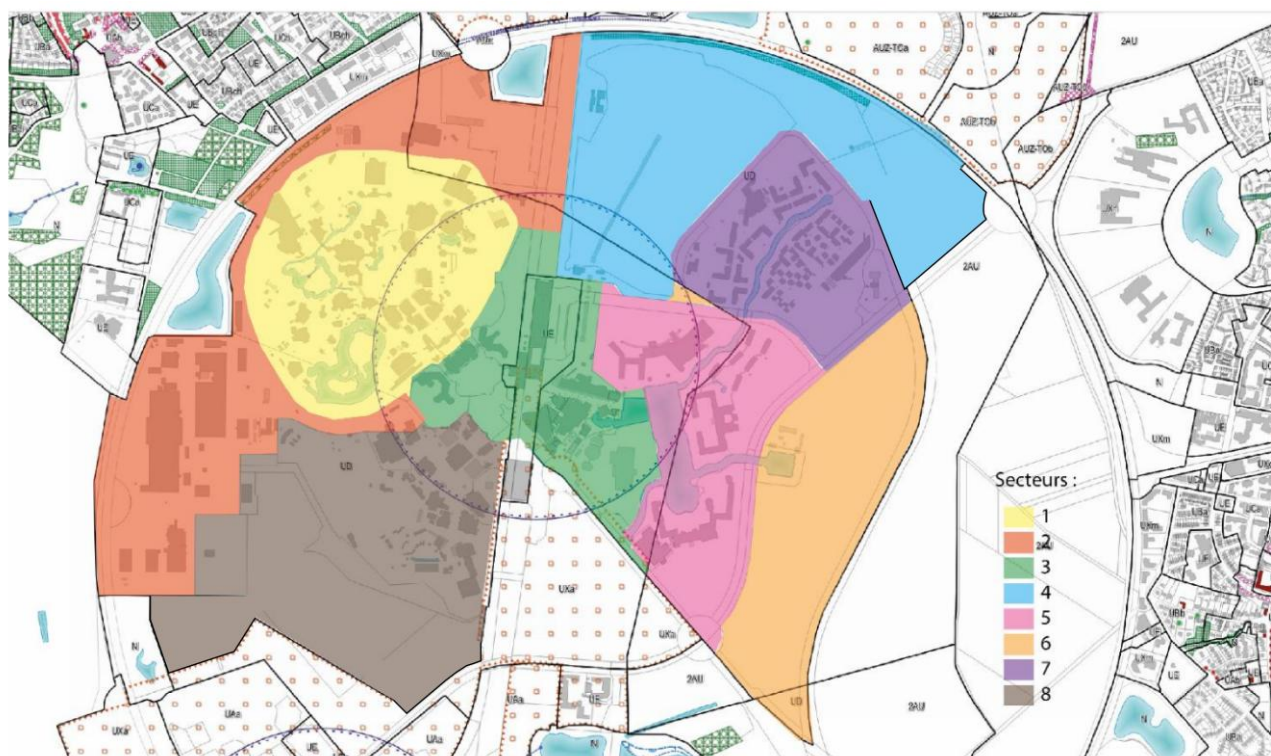
Article UD-11 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle de l'unité foncière et aux lieux environnants. Cette composition doit participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Ces espaces libres sont plantés, engazonnés ou revêtus pour les aires piétonnières (au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts).
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de développer les traitements de sol perméables (engazonné de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.).
- Entre 10 et 20% d'espaces verts selon les secteurs dont la moitié en pleine terre selon les normes minimales suivantes :

Secteurs	Surfaces minimales de l'unité foncière à traiter en espaces verts de pleine terre
1	20%
2	15%
3	15%
4	15%
5	10 %
6	15 %
7	15 %
8	Non réglementé

Pour respecter ces différentes règles, il est possible de trouver le complément sur un secteur qui bénéficierait d'un pourcentage supérieur sur un secteur contiguë.



Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir dans la réalisation du projet, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles sont choisies parmi les essences indigènes au département.
- Pour les opérations d'aménagement, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Il est exigé au moins 8 unités de plantation par tranche de 100 m² d'espaces libres de pleine terre (plantations existantes comprises), dont au moins 1 arbre de moyen ou grand développement.
- Les espèces plantées ou semées ne peuvent pas être des espèces invasives (cf. annexe n°1 du présent règlement). Les essences locales sont privilégiées.
- Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques sauf pour maintenir des continuités existantes.

Les aires de parking doivent être plantées soit :

- En périphérie par des écrans végétaux et/ou des merlons assurant une bonne étanchéité visuelle, été comme hiver, pour les surfaces égales ou supérieures à 2 000 places et pour les cinémas accessibles en voiture (drive-in).
- A l'intérieur du parking à raison au moins d'un arbre de haute tige ou un équivalent baliveaux et arbustes pour 6 places de stationnement dans les autres cas.
- Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres de pleine terre.
- Un traitement paysager est obligatoirement réalisé en périphérie des parkings à proximité des voies principales.
- En moyenne il est prévu au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

Les aires de stationnement de plus de 500 m² entrant dans le champ d'application de l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme ou de l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation sont soumis

aux exigences de l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme ou de l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation en vigueur.

Rappel : les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation, les parcs de stationnement non couverts rénovés lourdement associés aux bâtiments cités au II de ce même article L.171-4 et les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m² sont soumis aux obligations de végétalisation ou d'installation d'ombrières intégrant des systèmes de production d'énergie renouvelables prévues (art. L.111-19-1 du Code de l'urbanisme et art. L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation).

Obligations :

- Au moins 50% de leur emprise avec des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux** pluviales ou leur évaporation.
- Au moins 50% de leur emprise avec des **dispositifs végétalisés ou des ombrières** (avec production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface) concourant à l'ombrage, et si l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Ces obligations ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales qui ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut pas être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

Les aires de stockage

Les aires de stockage strictement nécessaires au fonctionnement des entreprises hôtelières, de loisirs ou commerciales autorisées doivent être masquées à la vue et à l'odorat par tout traitement végétal, minéral et/ou dispositifs techniques appropriés selon leur emplacement.

Dispositions particulières

A Coupvray :

- Les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :
 - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires ;
 - Valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- Pour toutes constructions de bâtiment ou partie de bâtiment à usage commercial, industriel, artisanal ou entrepôt, de construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale de plus de 500 m² d'emprise au sol, et pour toute construction ou partie de bâtiment à usage de bureau de plus de 1 000 m² d'emprise au sol, il est exigé qu'au moins 50% de la surface de la toiture, ou les ombrières intègrent :
 - Soit un procédé de production d'énergies renouvelables ;
 - Soit un système de végétalisation basé ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité ;
 - Soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.
- Cette disposition s'applique également :
 - Aux parcs de stationnement couverts accessibles au public de plus de 500 m² d'emprise au sol ;
 - Aux équipements d'intérêt collectifs de plus de 500 m² d'emprise au sol.
- Ces obligations ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales qui ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette

obligation ne peut pas être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

- Les toitures terrasses (hors ouvrages techniques et végétalisation) doivent présenter un albedo avec un indice de réflectivité compris entre 0,70 et 0,90 (toiture blanche, granulats blancs).

Article UD-12 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD-13 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les conditions normales de ruissellement sont recherchées, en limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant l'infiltration dans le sol.
- Au sein de l'unité foncière, les eaux pluviales sont traitées distinctement des eaux usées. Le raccordement éventuel au réseau public s'établit en fonction des circonstances locales, en accord avec le gestionnaire de réseaux.
- Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, doivent être collectées et infiltrées aux espaces verts ou raccordées au réseau public le cas échéant.
- Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement sont équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs sont conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.
- Les eaux de vidange des piscines doivent faire l'objet d'un pré traitement avant le rejet sur le réseau des eaux pluviales.

Dispositions particulières

- Sur les communes de Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris, il existe des arrêtés préfectoraux d'autorisations environnementales réglementant la gestion des eaux pluviales de façon spécifique qui seront à prendre en compte sur ces emprises communales (arrêtés n°2022/19/DCSE/BPE/E, n°2022/20/DCSE/BPE/E, n°2022/21/DCSE/BPE/E, n°2022/22/DCSE/BPE/E et n°2022/23/DCSE/BPE/E du 29 août 2022).

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UD-14 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux destinations ou sous-destinations non prévues dans le tableau et les dispositions ci-après sont celles qui s'appliquent aux destinations ou sous-destinations qui leur sont le plus directement assimilables.

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre. Le foisonnement des places est possible s'il est particulièrement justifié et démontré.
- Les places commandées ne sont pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement, sauf pour les constructions de moins de 3 logements.
- A l'exception des secteurs 5, 6 et 7, les aires de stationnement et de livraison pourront être mutualisées entre les autres secteurs.

Stationnement des véhicules motorisés

Modalités de réalisation des places de stationnement

- L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.
- La mutualisation des places de stationnement est autorisée.

Dimension des places de stationnement

Le dimensionnement des places de stationnement et de leurs accès répond aux normes minimales suivantes :

- NF P91-100 pour les parkings accessibles au public
- NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés
- Toute norme légale qui leur est ajoutée ou substituée.

Normes minimales de stationnement par destination :

Logement :

Le calcul du nombre de places de stationnement exigible s'effectue selon les valeurs de la surface moyenne des logements du permis (valeur A) jusqu'à l'atteinte d'une valeur limite (valeur B) définie ci-après :

Calcul de la règle générale (Valeur A)	Règle générale : Pour les opérations de 3 logements et moins : 2 places / logement. A Serris, une des deux places sera couverte. A Chessy, les carports ou une place extérieure sur la parcelle pour le 2ème véhicule sont autorisés. Pour les autres opérations, il est défini par opération un ratio par logement en fonction de la SdP $R0 = \text{SdP totale habitation (m}^2\text{)} / \text{nombre de logements}$ <table> <tr> <td>$R0 \leq 37$</td><td>0,33 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.</td></tr> <tr> <td>$37 < R0 \leq 47$</td><td>0,4 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.</td></tr> <tr> <td>$47 < R0 \leq 57$</td><td>1,2 places minimum par logement dont une couverte.</td></tr> <tr> <td>$57 < R0 \leq 87$</td><td>1,5 places minimum par logement dont une couverte.</td></tr> </table>	$R0 \leq 37$	0,33 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.	$37 < R0 \leq 47$	0,4 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.	$47 < R0 \leq 57$	1,2 places minimum par logement dont une couverte.	$57 < R0 \leq 87$	1,5 places minimum par logement dont une couverte.
$R0 \leq 37$	0,33 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.								
$37 < R0 \leq 47$	0,4 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.								
$47 < R0 \leq 57$	1,2 places minimum par logement dont une couverte.								
$57 < R0 \leq 87$	1,5 places minimum par logement dont une couverte.								

	R0 > 87	2 places minimum par logement dont une couverte.
Calcul de la limite (Valeur B)	Dans le périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	Hors du périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)
	1 place par logement 0,5 place par logement locatif social	1 place par logement locatif social

Pour chaque typologie (logement ou logement social), le nombre de places de stationnement exigible est le minimum entre la valeur A et la valeur B.

Sous-destination	Normes de stationnement	
Hébergement	✓ 0,40 place de stationnement / unité d'hébergement de personnes âgées ✓ 0,33 place de stationnement / unité de logement en résidence universitaire ✓ 0,33 place de stationnement / unité de logement pour les autres types d'hébergement	
Artisanat et commerce de détail / Restauration / Activité de service avec accueil d'une clientèle	<u>Jusqu'à 300 m² SDP</u> : 2 places de stationnement par tranche de 100m ² de SDP. <u>Au-delà de 300 m² SDP</u> : 1 place / tranche entamée de 40 m ² de SDP (dès le 1er m ²)	
Commerce de gros :	1 place par tranche de 250m ² de SDP	
Hôtel et autre hébergement touristique	0,5 place / chambre 1 aire de dépose pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière ou à proximité (lot)	
Bureau	Dans le périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	1 place pour 65 m ² de SDP
	Hors du périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	1 place / 55 m ² de SDP
Industrie	Jusqu'à 5 000m ² de SDP : 1 place par tranche de 250m ² Au-delà : 1 place supplémentaire par tranche de 500m ²	
Entrepôts	Jusqu'à 2.500m ² de SDP : 1 place par tranche de 100m ² de SDP Au-delà : 1 place supplémentaire par tranche de 300m ²	
Parcs d'attractions / parc à thème	1 place VL pour 40m ² de SDP 1 place de car pour 1.800m ² de SDP Les places pourront être édifiées sur les secteurs dédiés à cet effet (parking visiteur)	
Autres destinations	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.	

A Serris, tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, collectif devra réserver un minimum de 5 % du nombre total réglementaire des places prévues aux personnes à mobilité réduite. Chaque place aura une largeur minimale de 3,30 m. Le parc de stationnement clos et couvert devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides

rechargeables. La distribution des places de stationnement devra être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Travaux sur des constructions existantes

- Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des constructions existantes.
- Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée pour les réhabilitations sans changement d'affectation.

Mode de calcul des places de stationnement

- Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- Lorsque la règle définit des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.
- Concernant les sous-destinations pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés.
- En cas de contradiction entre 2 règles, la règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Règles pour la création d'aires de livraison

- Les nouvelles constructions prévoient sur leur unité foncière des aires de livraison conformes aux prescriptions définies ci-après. Si elles ne sont pas réalisables de plain-pied, les aires de livraison peuvent être aménagées dans des parcs de stationnement en sous-sol. Ces places peuvent être réalisées dans l'espace public après accord de l'aménageur, dans le cadre d'une opération prenant place au sein d'un périmètre d'OAP.
- Les aires de livraison, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins. Les pétitionnaires justifieront la taille de l'aire nécessaire au vu de l'activité.
- Les normes de création d'aires de livraison pour les constructions nouvelles, pour chaque destination et sous-destination, sont présentées dans le tableau suivant.
- Les destinations et sous-destinations non visées dans le tableau ne font l'objet d'aucune obligation pour les aires de livraison.

Sous-destinations	Normes tous secteurs
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité foncière.
Centre de congrès et d'exposition	

Stationnement des vélos

- L'espace de stationnement pour les vélos, à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments est couvert, clos et sécurisé. Il est situé si possible en rez-de-chaussée, facilement accessible depuis les voies et emprises publiques existantes ou projetées, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Il ne peut pas être positionné au deuxième sous-sol et en cas de rampe, celle-ci ne peut être supérieure à 12% de pente.

Dimension des places de stationnement et équipements

- Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents.

Constructions à édifier ou changement de destination

- La règle de stationnement est différenciée selon la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux nouvelles constructions à édifier.
- Lorsque plusieurs règles s'appliquent sur une même construction, elles sont cumulatives.

Normes de stationnement des vélos

Sous-destination	Tous les secteurs
	Minimum exigé (norme plancher)
Artisanat et commerce de détail	Selon les besoins estimés
Restauration	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² de SDP : non réglementé De 400 à 4.000m ² de SDP : 1 place par tranche de 100 m ² Au-delà de 4000 m ² de SDP : 1 place par tranche de 200 m ²
Hôtels	Selon les besoins estimés avec 1 local minimum de 20m ²
Cinéma	10 % (en m ²) de la capacité du parc de stationnement (si réalisation de places pour les voitures)
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 100 m ² , sans que la surface dédiée puisse être inférieure à au moins 1,5% de la surface de plancher et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Nombre de place permettant l'accueil de 15 % de l'effectif total des salariés
Salles d'art et de spectacles	Selon les besoins estimés
Autres équipements recevant du public	Selon les besoins estimés
Industrie	Selon les besoins estimés
Entrepôt	Selon les besoins estimés
Bureau	Selon les besoins estimés
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés
Exploitation agricole	Selon les besoins estimés
Exploitation forestière	Selon les besoins estimés

Travaux sur des constructions existantes

Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des constructions existantes.

Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée pour les réhabilitations sans changement d'affectation.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UD-15 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique automobile et en état de viabilité.
- Tout projet d'aménagement doit permettre des accès piétons et cycles à l'opération dans des conditions sécurisées, en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces privés destinés à être rétrocédés.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur, ainsi que la collecte des déchets, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

Article UD-16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation autorisée ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- Les canalisations (ou tout autre moyen équivalent) doivent être suffisantes pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.
- Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.
- Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement des eaux usées

- Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, la délivrance ou non, ou sous conditions, des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la justification d'un dispositif d'assainissement des eaux usées en conformité avec le règlement d'assainissement local.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Les constructions autorisées à l'article 2, activités ou installations doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.
- Le branchement à un réseau public d'assainissement de type séparatif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci est réalisé ou renforcé.
Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions et agrandissements, ne sont pas admis.
- Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de pré traitement.

Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- Se reporter à l'article UD-13 du présent règlement.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz...) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, et conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Eclairage public

- Toutes les voies réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui sont rétrocedées doivent comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.
- L'éclairage des voies de desserte, quand il est prévu ou existe, doit être économe en énergie et limiter ses impacts sur la nature pour favoriser la biodiversité nocturne.

Locaux de stockage des déchets

Pour toute opération à partir de 3 logements et à l'exception des quartiers disposant d'une collecte par points d'apport volontaire :

- Un espace dédié au stockage des conteneurs des déchets et du tri sélectif doit être prévu. Il doit être dimensionné en fonction de la nature de la construction et de son importance.
- Ces locaux doivent être facilement accessibles vers l'espace public de collecte par un cheminement praticable et sans obstacle vers l'espace public (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).
- S'ils sont à l'extérieur des constructions principales, Ces locaux doivent présenter une intégration paysagère satisfaisant aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- Le local doit être positionné de façon à ce que la collecte soit possible et aisée.

ZONE UE

Cette zone correspond aux principales emprises dédiées exclusivement aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Elle comprend un **secteur UEv** à Villeneuve-le-Comte, inscrit dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

NB : Les prescriptions règlementaires du SPR (cf. annexe du PLUi) s'imposent aux autorisations d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique.

La zone UE est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pièces du sous dossier n°3 du dossier de PLUi dont les OAP sectorielles délimitées sur le plan de zonage, pièce n°3.5 du dossier de PLUi. L'aménagement de ces secteurs doit être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Les dispositions suivantes ne peuvent pas s'opposer aux prescriptions des Plans de Protection du Risque Inondation qui s'imposent.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UE-1 : Interdiction et limitation des destinations, usages et affectations des sols

Destinations des constructions



Destination autorisée



Destination interdite



Destination autorisée avec limitations/conditions

*Se reporter à l'exposant et au tableau d'explication page suivante « **explication des limitations et conditions** »*

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	△ ¹
	Exploitation forestière	×
Habitation	Logement	△ ²
	Hébergement	△ ³
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	△ ⁴
	Restauration	△ ⁴
	Commerce de gros	×
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	×
	Hôtels	×
	Autres hébergements touristiques	×
	Cinéma	×

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■
	Salles d'art et de spectacle	■
	Équipements sportifs	■
	Lieux de culte	■
	Autres équipements recevant du public	■

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UE
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Centre de congrès et d'exposition	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×

Usages et affectation des sols

	UE
Dépôts de ferrailles, véhicule hors d'usage, matériaux, combustibles solides ou liquides, entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération	×
Terrains de camping ou de caravane et stationnement des caravanes	×
Ouverture et extension de carrières	×
Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, aménagements et installations autorisés, dont merlons	△ ⁵ ×
Autres	△ ⁶

Nature des activités

DESTINATIONS	Soumises à ...	UE
Installations classées pour la Protection de l'environnement (ICPE)	Autorisation	×
	Enregistrement	■
	Déclaration	■

Explication des limitations et conditions évoquées dans les tableaux ci-dessus

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés qu'à condition :	
△ ¹	D'être lié à un équipement pédagogique ou à l'accueil du public en lien avec la production locale
△ ²	D'être nécessaire au fonctionnement de l'équipement concerné sur la même unité foncière (gardiennage, personnel). En cas de réalisation d'un seul logement, celui-ci doit être intégré dans le volume de la construction principale. Le logement est interdit dans la zone <i>non habitandi</i> repérée sur le plan de zonage (Magny-le-Hongre).

	D'être lié à un établissement de sécurité, de santé, ou d'action sociale (personnel, patients...)
	D'être nécessaire au fonctionnement de l'équipement d'intérêt collectif implanté sur la même unité foncière et d'être inscrit dans un périmètre de pôle commercial au titre de l'OAP commerce.
	D'être nécessaire à la réalisation de l'équipement d'intérêt collectif implanté sur la même unité foncière. Pour les merlons : - Faire l'objet d'une composition paysagère de qualité - Ou être nécessaires à une protection visuelle et/ou acoustique - Dans tous les cas, être réalisés une distance minimale L=H d'une façade d'habitation avec baie(s), sans être inférieur à 5 mètres (H étant la mesure en crête de merlon et L la distance entre la façade et le pied du merlon) Autres affouillements/exhaussements : être nécessaires aux constructions, installations et aménagements autorisés. Interdit à Villeneuve-le-Comte
	D'assurer la qualité de leur intégration architecturale et paysagère de qualité. Antennes relais : ne pas les concentrer

Les éoliennes

Seules sont autorisées les éoliennes à axe horizontal ou vertical correspondant à l'usage domestique, et respectant les conditions suivantes :

- Elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat,
- Elles doivent être implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives,
- Leur hauteur est inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation,
- Elles sont implantées sur les toitures des constructions ou en fonds d'unité foncière non limitrophe d'une zone naturelle,
- Elles font l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

A Villeneuve-le-Comte, les éoliennes sont interdites.

Les cours d'eau et les rus

Ils ne peuvent pas faire l'objet de drainage, de comblement, de remblaiement ou de dépôts divers.

Implantation en surplomb des emprises ferroviaires existantes

Des constructions peuvent être édifiées au-dessus des emprises ferroviaires existantes dans la limite du « périmètre des droits de volume sur emprise ferroviaire » identifiés sur le « plan des périmètres particuliers ».

Trame des zones humides avérées repérées sur le plan de zonage :

- **Au titre du SAGE des Deux Morin**, si plus de 1 000 m² de zones humides **avérées** sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.
- **Au titre du SAGE du bassin versant de l'Yerres**, si plus de 1 000 m² de zones humides **avérées** sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.
- NB : répartition des communes selon leur Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

SAGE Des Deux Morin	SAGE du bassin versant de l'Yerres
Bailly-Romainvilliers / Coupvray / Esbly / Magny-le-Hongre / Montry / Saint Germain sur Morin / Villeneuve-le-Comte	Bailly-Romainvilliers / Serris / Villeneuve-le-Comte / Villeneuve-Saint-Denis

- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

Trame des zones humides potentielles repérées sur le plan de zonage :

- Au titre du Code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide **potentielle** doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur sont, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).
- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

Article UE-2 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions****Article UE-3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques par l'extérieur dans la limite de 0,30 m d'épaisseur (dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, protections solaires...).

Les règles ci-dessous s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins, ...) après rétrocession.

Dispositions générales

- **En l'absence de dispositions graphiques au plan de zonage**, les constructions peuvent s'implanter :
 - Soit totalement ou en partie à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique,
 - Soit totalement ou en partie en recul, dans la continuité d'un front bâti existant. Dans ce cas, une partie de la façade peut aussi s'implanter à l'alignement.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement sans changement de volume des constructions existantes.

Dispositions particulières

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux bordures de douves,
- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.
- Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuy doivent être respectées. Voir l'annexe n°3 du présent règlement.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Les bassins de piscine non couverte doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 3 m mesurés à partir des bords du bassin (hors margelle).
- En dehors des espaces urbanisés, les distances de recul sont majorées le long des routes classées à grande circulation (voir dispositions générales).

Article UE-4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Les règles ci-dessous s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins, ...) après rétrocession.

Dispositions générales

- Les constructions principales peuvent être implantées sur les limite(s) séparative(s) ou en retrait.
- En cas de retrait, il convient de respecter les distances minimales suivantes :
 - En cas de façade(s) avec baie(s) : le retrait doit être au moins égal à 6 m au droit de la baie.
 - En cas de façade(s) sans baie : le retrait doit être au moins égal à 3 m ;

Dispositions particulières

- Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuy doivent être respectées. Voir l'annexe n°3 du présent règlement.
- En cas de limite séparative avec une unité foncière située en zone UB, en zone UC, en zone A ou en zone N, les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite, en respectant une distance minimum de 5 m, portés à 8 m en cas de façade avec baie(s). Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
- Dans le cas de construction sur une unité foncière présentant une longueur de façade sur la voie de desserte de plus de 50 m, l'implantations du bâti doit ménager des vues vers le cœur d'îlots depuis l'espace public / la voie de desserte.
- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

Article UE-5 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE-6 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

Non réglementé.

Article UE-7 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées, éléments techniques et esthétiques intégrés ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes relais ou privatives inférieurs à 3,50 m de hauteur, et à condition d'être implantés avec un recul minimal d'1,5 m depuis le bord de toiture.
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Sauf précision au sein de la règle, les hauteurs exposées sont exprimées au faîtage ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse (voir définition de la hauteur dans le lexique).

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage, sans excéder R+2+C ou R+3.

- **En secteur UEv** : La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 12 m au faîtage dans le cas de toiture en pente, sans excéder R+2+C.
 - 9 m à l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse, sans excéder R+2. *
 - Sur la commune de Villeneuve-le-Comte, la Hauteur maximale au faîtage est limitée à 10 m et R+1+C.

Dispositions particulières

- Pour une construction existante à la date d'approbation du PLUi et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
 - Les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

- **A Villeneuve-le-Comte :** l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés sans dépasser les hauteurs des constructions existantes.
- **Hors de Villeneuve-le-Comte :**
 - Il est autorisé un dépassement de 3 mètres de hauteur supplémentaires pour les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; ce dépassement ne peut s'appliquer que sur 30% maximum de l'emprise bâtie ;
 - Les constructions à destination de lieu de culte peuvent atteindre 40 m de hauteur totale sur 20% maximum de leur emprise bâtie.
- **A Villeneuve-le-Comte :** le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être situé à plus de 30 centimètres au-dessus du terrain naturel initial, sauf pour permettre l'adaptation à la topographie de l'unité foncière.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UE-8 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Rappel : **A Villeneuve- le-Comte**, les prescriptions règlementaires du Site Patrimonial Remarquable (SPR- cf. annexe du PLUi) s'imposent aux autorisations d'urbanisme (servitude d'utilité publique).

Dispositions générales

- Les constructions autorisées à l'article 1 et autres modes d'occupation du sol doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
 - Elles ne devront pas 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.
- Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel de l'unité foncière. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain sont limités au strict nécessaire et favorisant l'intégration paysagère des constructions.
- Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture non contextuelle est interdite.
- L'aspect esthétique des abris de jardin est étudié de manière à assurer leur intégration dans l'environnement immédiat.
- Les citernes non-enterrées doivent être implantées ou occultées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les dispositifs de stockage des eaux de pluie récupérées (bac) doivent être non visibles depuis les voies et emprises publiques.
- Les coffrets des concessionnaires de réseaux et les boîtes aux lettres doivent être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction.
- Les moteurs de climatisation, des pompes à chaleur, des pompes des piscines et autres moteurs doivent être intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- Les cuves liées à la récupération des eaux pluviales sont de préférence enterrées ou non visibles depuis les voies et emprises publiques et masquées à la vue par des dispositifs permanents tels que mur maçonné enduit de la même couleur que la construction principale ou claustra.
- La couleur des matériaux choisis doit s'inscrire dans les palettes de couleurs spécifiques détaillées dans les référentiels présents en annexe du règlement.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, sont autorisées à condition d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- L'installation d'antennes paraboliques et des antennes râteaux devra être la moins visible possible depuis l'espace public.

Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

- Les constructions en rondins sont interdites.

Façades :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Le même soin devra être porté sur les façades des constructions donnant sur le cœur d'îlot que sur les façades donnant sur la rue ou l'emprise publique.
- Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et de couleurs avec l'existant.
- Les murs aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux imitant des éléments naturels (bois, pierre, brique, etc.) peuvent être admis sous réserve qu'ils présentent une qualité d'aspect et une pérennité compatible avec l'intégration architecturale et paysagère du secteur. Les imitations de qualité insuffisante ou ne garantissant pas une durabilité adéquate ne sont pas autorisées.
- Les maçonneries en matériaux naturels non enduites sont de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

Toitures :

Dans toutes les communes sauf à Villeneuve-le-Comte :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant, y compris en cas d'architectures contemporaine.
- les couvertures seront traitées en finition mate (brillance nulle à très faible) et en teintes sobres et uniformes ; les revêtements réfléchissants ou générant des reflets visibles depuis l'espace public sont proscrits (aspect papier bitumeux...)
- Les toitures doivent présenter une texture fine et homogène, sans ondulations apparentes ni nervurations marquées ; les profils à ondes visibles depuis l'espace public ne sont pas admis (aspect tôles ondulées, fibrociment, etc..)
 - A Chessy, ces interdictions concernent les nouvelles constructions, dont les annexes.
- La toiture de toute construction de plus de 500 m² d'emprise au sol doit intégrer sur 75% de sa surface minimum :
 - Un dispositif de production d'énergie renouvelable ;
 - Un dispositif de toiture végétalisée.
 - Les deux traitements peuvent être combinés pour atteindre le même taux.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) ainsi que les équipements techniques rattachés à leur fonctionnement, doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils doivent respecter la pente de la toiture. Sur les toitures à pente, leur pose doit se faire le plus près possible de la ligne d'égout. Dans le cas de dispositifs positionnés sur des toitures-terrasses, ces derniers ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur. Leur hauteur totale ne devra pas dépasser celle des garde-corps/acrotères. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont de teintes sombres ou similaires au coloris de toiture, y compris les supports et cadres visibles.
- Les garde-corps des toitures terrasses accessibles doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.
- Les éléments tels que lucarnes et conduits de cheminées doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels, et s'inspirer de leurs différents modèles.

A Villeneuve-le-Comte :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.
- Les toitures peuvent être à pentes permettant de masquer les édifices techniques, ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.
- Elles sont de couleur foncée.
- Les toitures terrasse peuvent être végétalisées.

Les clôtures :

Dans toutes les communes sauf à Villeneuve-le-Comte :

- L'aspect des clôtures est traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excède pas 2 m.
- Les clôtures sur rue sont constituées soit :
 - D'une haie composée à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes. Cette haie peut être doublée de grille non visible depuis l'espace public ;
 - D'un mur bahut réalisé en maçonnerie, brique (sauf à Chessy) ou pierres apparentes, surmonté d'un barreaudage vertical ; le rapport entre ces deux parties doit être d'environ 1/3 pour le muret et 2/3 pour la partie ajourée le surmontant.
 - Les murs pleins sont autorisés uniquement s'ils sont en continuité d'un mur en pierre de pays ; dans ce cas ils doivent être réalisés en pierres apparentes.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits ainsi que les clôtures à lisses horizontales.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 5 m de linéaire de clôture.
- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers sont créés en harmonie avec ceux préexistants.
- En limite séparative, les clôtures peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives.

A Villeneuve-le-Comte

- La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,60 m.

> En bordure des voies et des espaces publics

- Les clôtures nouvelles sont constituées :
 - Soit d'un mur bahut en pierre apparente ou de matériaux enduits comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux changements climatiques.
 - Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux changements climatiques, doublées ou non de grillage.
- Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, sont traités avec simplicité. Ils sont en bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, est rectiligne et horizontale.

- Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

> En limite séparative

- Les clôtures sont constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux changements climatiques doublées ou non de grillage.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 10 m de linéaire de clôture.

Dispositions particulières

Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles sont plus hautes que larges.

Extension et surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants, sauf impossibilité technique (véranda, baies vitrées).
- A l'exception de Serris, ces dispositions, peuvent ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée, ou dans le cas d'un traitement architectural cohérent mais différencié.

A Villeneuve-le-Comte :

- Les prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable (SPR) s'appliquent dans cette zone.

Article UE-9 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti reportés sur le plan de zonage réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, et répertoriés en annexe du présent règlement..

Rappel : **A Villeneuve- le-Comte**, les prescriptions règlementaires du Site Patrimonial Remarquable (SPR- cf. annexe du PLUi) s'imposent aux autorisations d'urbanisme (servitude d'utilité publique).

Dispositions générales

- La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
 - Respecter la volumétrie des constructions existantes (pas de surélévation) ;
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Toute démolition partielle d'un mur en pierre de pays ou à pierre vue protégé est possible à condition d'être nécessaire pour la création d'une ouverture pour un portail n'excédant pas 3,5 m de largeur.
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont interdits pour préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien ; seule l'isolation thermique par l'intérieur est autorisée.

A Coupvray

Toiture et couverture

- En cas de nécessité de réfection, les toitures seront refaites à l'identique (pentes et importance du débord).
- Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- Les matériaux de couverture utilisés seront soit identiques à l'existant soit de la petite tuile plate en terre cuite vieillie, rouge foncé à brun (65 à 70 au m2).
- Les lucarnes existantes doivent être conservées.
- Les lucarnes créées seront « à cheval » (toit à 2 versants) ou « capucines » (toit à 3 versants) ; leurs dimensions reprendront celles des lucarnes existantes. Elles seront placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.
- L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit espacés d'au moins trois mètres et sans surépaisseur par rapport au plan du versant.
- Les ouvrages techniques cheminés et autres support inclus situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Façade – Ouvertures

- Les baies existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- En cas de création de baie, elle devra respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau. Elle devra adopter une proportion verticale : ni carrée, ni rectangulaire en largeur.

- Les menuiseries anciennes de fenêtres seront conservées. Lorsqu'elles devront être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci seront constituées, pour les maisons d'habitation, d'ouvrants à la française à deux vantaux, à petits carreaux ou à grands carreaux.
- Proportion des grands carreaux : 3 grands carreaux identiques ou le carreau central plus grand. Les vantaux à jour unique sont proscrits.
- Les doubles vitrages devront comporter des petits bois fixés sur le verre côté extérieur.
- Les volets seront :
 - Soit pleins : constitués de 2 ou 3 planches verticales, assemblées par 2 ou 3 traverses horizontales (sans écharpe).
 - Soit en persiennes.
- Les volets pliants et roulants, plastiques ou métalliques, sont proscrits.
- Il est autorisé au maximum une porte de garage par façade sur rue. Elle sera à deux vantaux et sa largeur n'excèdera pas 2,40 m.
- Les menuiseries de portes, fenêtres, volets, portes de garage seront en bois ou en aluminium (sauf avis contraire ABF), peintes selon une teinte identique, jamais vernies. Les teintes suivantes sont proscrites : blanc pur, crème.

Façade – Parements extérieurs

- Un mur de façade en moellons enduit « à pierres vues » sera :
 - Soit rejointoyé ou enduit « à pierres vues ».
 - Soit revêtu d'un enduit de texture uniforme, couvrant entièrement le parement de moellons, cet enduit pouvant être le support d'un décor.
- Un mur de façade en moellons avec un enduit couvrant sera, en cas de nécessité de réfection, refait à l'identique (composition et finition).
- Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (Composition, couleur et finition).
- Les teintes des enduits traditionnels seront des ocres jaune clair, tendant vers le beige rosé ou le gris ou respecteront le schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUi.

Article UE-10 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
 - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - Favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques dans le respect du contexte urbain et des règles d'implantation.
- Pour toute construction de plus de 1 000 m² d'emprise au sol à Coupvray et 500 m² pour le reste du territoire, au moins 50% de la surface de la toiture doit intégrer :
 - Soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
 - Soit un système de végétalisation ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
 - Soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Cette disposition s'applique également aux parcs de stationnement couverts accessibles au public de plus de 500 m² d'emprise au sol.

- Les toitures terrasses (hors ouvrages techniques et végétalisation) doivent présenter un albedo avec un indice de réflectivité compris entre 0,70 et 0,90 (toiture blanche, granulats blancs).

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Article UE-11 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dispositions générales

En ZAC, chaque unité foncière doit intégrer au moins 10% d'espaces verts, auxquels s'ajoutent au moins 10% d'espaces verts de pleine terre.

Si les 10% de pleine terre ne peuvent être atteints, et sous réserve de justifications, il est toutefois exigé un minimum de 5% de pleine terre, qui peut être intégré dans les 10% d'espaces verts.

- Ce pourcentage de 5% peut être comptabilisé en espaces végétalisés selon la règle ci-dessous :
- Espaces de pleine terre surplombés d'une terrasse ou d'un balcon en R+1 = coefficient de 0,8/m² (donc 1 m² est équivalent à 0,8 m² de pleine terre).
- Espaces végétalisés de plus de 80cm d'épaisseur sur dalle ou toiture = coefficient de 0,85/m² (donc 1 m² est équivalent à 0,85 m² de pleine terre).
- Espaces végétalisés de plus de 60cm d'épaisseur sur dalle ou toiture = coefficient de 0,6/m² (donc 1 m² est équivalent à 0,6 m² de pleine terre).

Hors ZAC

- A l'exception de Coupvray, les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la surface des espaces libres.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle de l'unité foncière et aux lieux environnants, en recherchant la contiguïté avec les espaces libres des unités foncières voisines ou de l'espace public et en participant à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (engazonné de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.).
- Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces verts.

Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir dans la réalisation du projet, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles sont choisies parmi les essences indigènes au département.
- Pour les opérations d'aménagement, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Il est exigé au moins 1 unité de plantation par tranche de 100 m² d'espaces libres de pleine terre (plantations existantes comprises), dont au moins 1 arbre de moyen ou grand développement.
- **Pour les aires de stationnement inférieures à 500 m²**, il est exigé la plantation minimum de 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement. Les aires de stationnement de plus de 500 m² sont soumis aux exigences de l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme.

Rappel : *les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m² sont soumis aux obligations de végétalisation ou d'installation d'ombrières intégrant des systèmes de production d'énergie renouvelables prévues (art. L.111-19-1 du Code de l'urbanisme).*

Obligations :

- Au moins 50% de leur emprise avec des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales** ou leur évaporation.
- Au moins 50% de leur emprise avec des **dispositifs végétalisés ou des ombrières** (avec production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface) concourant à l'ombrage, et si l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Ces obligations ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales qui ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut pas être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

- Les espèces plantées ou semées ne peuvent pas être des espèces invasives (cf. annexe n°1 du présent règlement). Les essences locales sont privilégiées.
- Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.

Article UE-12 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants 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 et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.

Les espaces paysagers à protéger (EPP)

Au sein des espaces paysagers à protéger repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Sont uniquement autorisés les abris de jardin facilement démontables (sans fondation).
- Des accès et voies peuvent y être aménagés, à condition d'être réalisés dans un matériau perméable.
- Quand l'EPP est boisé, toute opération de défrichement et d'abattage d'arbres est interdite, sauf lorsque cette opération est justifiée pour des raisons sanitaires ou sécuritaires. Dans ce cas, tout arbre abattu doit faire l'objet d'une compensation par la plantation d'un arbre de force équivalente à terme. Cette compensation doit avoir lieu sur la parcelle concernée ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, dans un rayon de 100 mètres autour de la parcelle

Haies et alignements d'arbres protégés :

Pour les haies et alignement d'arbres protégés repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation) n'est autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

Arbres isolés protégés

Pour les arbres protégés repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

Mares et plans d'eau

Pour les mares identifiées au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Tous travaux de construction, de comblement, d'assèchement, d'imperméabilisation, d'exhaussement et d'affouillement de sol y sont interdits, à l'exception des travaux et constructions nécessaires :
 - Au fonctionnement hydraulique,
 - Au franchissement (passerelles, etc),
 - À la mise en sécurité,
 - À l'animation ou à la valorisation des sites,
 - A une reconfiguration de la mare lorsqu'elle est justifiée par un projet d'intérêt collectif et dont les éventuelles atteintes à la qualité du site sont compensées.
- Les travaux devront, le cas échéant, respecter la réglementation afférente aux zones humides.
- Ces dispositions sont élargies à un périmètre de 10 mètres depuis le haut des berges sauf justification particulière relative à la configuration des lieux.

Cours d'eau

Pour les cours d'eau identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique et de l'aqueduc de la Dhuys. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,
 - Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
 - Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Article UE-13 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les conditions normales de ruissellement sont recherchées, en limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant l'infiltration dans le sol.
- Les eaux pluviales de toiture ou de terrasse, ainsi que les eaux de voiries, sont gérées sur place à la parcelle après dépollution si nécessaire et conformément à la réglementation locale en vigueur. Elles ne seront pas renvoyées dans le réseau public.
- Les aménagements doivent prévoir la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie doivent être installés pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Sont privilégiées des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales utilisant

des techniques de génie végétal (tranchées drainantes, noues, modelés de terrain, dispositifs paysagers, chaussée réservoir, etc.) en alternative au bassin de rétention traditionnel.

- Les aménagements devront respecter les prescriptions des autorisations environnementales quand elles existent et gérer à minima les petites pluies à la source, correspondant à 10 mm d'eau pendant 48H00 dans les périmètres concernés par des autorisations environnementales, et correspondant à 10 mm d'eau pendant 24h00 en dehors des périmètres concernés par des autorisations environnementales.
- Les dispositifs de régulation sont dimensionnés pour des pluies d'occurrence centennale dans les périmètres concernés par les autorisations environnementales de bassin versant de la ville nouvelle, et à minima pour des pluies d'occurrence trentennale sur les autres parties du territoire. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, cette gestion pourra être mutualisée à l'échelle globale du projet. Le débit de rejet régulé ne pourra être supérieur à un débit spécifique de 2,1 l/s/ha, afin de se conformer aux dispositions des arrêtés d'autorisation environnementale.
- Au sein de l'unité foncière, les eaux pluviales sont traitées distinctement des eaux usées. Le raccordement éventuel au réseau public s'établit en fonction des circonstances locales, en accord avec le gestionnaire de réseaux.
- Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, doivent être collectées et infiltrées aux espaces verts ou raccordées au réseau public le cas échéant.
- Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement sont équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs sont conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.
- Les eaux de vidange des piscines doivent faire l'objet d'un pré traitement avant le rejet sur le réseau des eaux pluviales.

Dispositions particulières

- Sur les communes de Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris, il existe des arrêtés préfectoraux d'autorisations environnementales réglementant la gestion des eaux pluviales de façon spécifique qui seront à prendre en compte sur ces emprises communales (arrêtés n°2022/19/DCSE/BPE/E, n°2022/20/DCSE/BPE/E, n°2022/21/DCSE/BPE/E, n°2022/22/DCSE/BPE/E et n°2022/23/DCSE/BPE/E du 29 août 2022).

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UE-14 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux destinations ou sous-destinations non prévues dans le tableau et les dispositions ci-après sont celles qui s'appliquent aux destinations ou sous-destinations qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre. Le foisonnement des places est possible s'il est particulièrement justifié et démontré.

Stationnement des véhicules motorisés

Modalités de réalisation des places de stationnement

- L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

Dimension des places de stationnement

Le dimensionnement des places de stationnement et de leurs accès répond aux normes minimales suivantes :

- NF P91-100 pour les parkings accessibles au public
- NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés
- Toute norme légale qui leur est ajoutée ou substituée.

Normes minimales de stationnement par destination :

Logement :

Le calcul du nombre de places de stationnement exigible s'effectue selon les valeurs de la surface moyenne des logements du permis (valeur A) jusqu'à l'atteinte d'une valeur limite (valeur B) définie ci-après :

Calcul de la règle générale (Valeur A)	Règle générale : Pour les opérations de 3 logements et moins : 2 places / logement. A Serris, une des deux places sera couverte. A Coupvray : 2 places minimum / logement de plus de 30m2 dont 1 couverte sur le terrain d'implantation de la construction. 1 place couverte minimum / logement de 30m2 et moins sur le terrain d'implantation de la construction. A Chessy, les carports ou une place extérieure sur la parcelle pour le 2ème véhicule sont autorisés. Pour les autres opérations, il est défini par opération un ratio par logement en fonction de la SdP $R0 = \text{SdP totale habitation (m}^2\text{)} / \text{nombre de logements}$ <table><tr><td>$R0 \leq 37$</td><td>0,33 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.</td></tr><tr><td>$37 < R0 \leq 47$</td><td>0,4 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.</td></tr><tr><td>$47 < R0 \leq 57$</td><td>1,2 places minimum par logement dont une couverte.</td></tr><tr><td>$57 < R0 \leq 87$</td><td>1,5 places minimum par logement dont une couverte.</td></tr><tr><td>$R0 > 87$</td><td>2 places minimum par logement dont une couverte.</td></tr></table>		$R0 \leq 37$	0,33 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.	$37 < R0 \leq 47$	0,4 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.	$47 < R0 \leq 57$	1,2 places minimum par logement dont une couverte.	$57 < R0 \leq 87$	1,5 places minimum par logement dont une couverte.	$R0 > 87$	2 places minimum par logement dont une couverte.
$R0 \leq 37$	0,33 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.											
$37 < R0 \leq 47$	0,4 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.											
$47 < R0 \leq 57$	1,2 places minimum par logement dont une couverte.											
$57 < R0 \leq 87$	1,5 places minimum par logement dont une couverte.											
$R0 > 87$	2 places minimum par logement dont une couverte.											
Calcul de la limite (Valeur B)	Dans le périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	Hors du périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)										

	1 place par logement 0,5 place par logement locatif social	1 place par logement locatif social
--	---	-------------------------------------

Pour chaque typologie (logement ou logement social), le nombre de places de stationnement exigible est le minimum entre la valeur A et la valeur B.

Sous-destination	Normes de stationnement
Hébergement	✓ 0,40 place de stationnement / unité d'hébergement de personnes âgées ✓ 0,33 place de stationnement / unité de logement en résidence universitaire ✓ 0,33 place de stationnement / unité de logement pour les autres types d'hébergement
Artisanat et commerce de détail / Restauration	1 place / tranche entamée de 150 m ² de SDP
Autres destinations	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.

A Serris, tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, collectif devra réserver un minimum de 5 % du nombre total réglementaire des places prévues aux personnes à mobilité réduite. Chaque place aura une largeur minimale de 3,30 m. Le parc de stationnement clos et couvert devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. La distribution des places de stationnement devra être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Travaux sur des constructions existantes

- Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des constructions existantes.
- Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée :
 - Pour les extensions de construction et les réhabilitations à destination de logement sans création de logement supplémentaire ;
 - Pour les réhabilitations sans changement d'affectation ;

Dans les autres cas, la règle pour les constructions nouvelles s'applique.

Mode de calcul des places de stationnement

- Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- Lorsque la règle définit des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.
- Concernant les sous-destinations pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés.
- En cas de contradiction entre 2 règles, la règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Règles pour la création d'aires de livraison

- Les nouvelles constructions prévoient sur leur unité foncière des aires de livraison conformes aux prescriptions définies ci-après. Si elles ne sont pas réalisables de plain-pied, les aires de livraison peuvent être aménagées dans des parcs de stationnement en sous-sol. Ces places peuvent être réalisées dans l'espace public après accord de l'aménageur, dans le cadre d'une opération prenant place au sein d'un périmètre d'OAP.
- Les aires de livraison, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins. Les pétitionnaires justifieront la taille de l'aire nécessaire au vu de l'activité.
- Les normes de création d'aires de livraison pour les constructions nouvelles, pour chaque destination et sous-destination, sont présentées dans le tableau suivant.
- Les destinations et sous-destinations non visées dans le tableau ne font l'objet d'aucune obligation pour les aires de livraison.

Sous-destinations	Normes tous secteurs
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité foncière.

Stationnement des vélos

- L'espace de stationnement pour les vélos, à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments est couvert, clos et sécurisé. Il est situé si possible en rez-de-chaussée, facilement accessible depuis les voies et emprises publiques existantes ou projetées, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Il ne peut pas être positionné au deuxième sous-sol et en cas de rampe, celle-ci ne peut être supérieure à 12% de pente.

Dimension des places de stationnement et équipements

- Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents.

Constructions à édifier ou changement de destination

- La règle de stationnement est différenciée selon la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux nouvelles constructions à édifier.
- Lorsque plusieurs règles s'appliquent sur une même construction, elles sont cumulatives.

Normes de stationnement des vélos

Sous-destination	Tous les secteurs
	Minimum exigé (norme plancher)
Logement (à partir de 2 logements)	T1-T2 : 1 place par logement T3-T4-T5 et plus 2 places par logement L'espace ne peut avoir une superficie totale inférieure à 5 m ²
Hébergement	1 place par unité d'habitation
Restauration	Jusqu'à 400 m ² de SDP : non réglementé Au-delà de 400 m ² de SDP : 1 place par tranche de 100 m ²
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² de SDP : non réglementé Au-delà de 400 m ² de SDP : 1 place par tranche de 100 m ²

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 100 m ² , sans que la surface dédiée puisse être inférieure à au moins 1,5% de la surface de plancher et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Nombre de place permettant l'accueil de 15 % de l'effectif total des salariés
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers 1 place pour 8 à 12 élèves
Salles d'art et de spectacles	Selon les besoins estimés
Équipements sportifs	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
Autres équipements recevant du public	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
Lieux de culte	Selon les besoins estimés

Travaux sur des constructions existantes

- Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des constructions existantes.
- Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée :
 - Pour les extensions de construction et les réhabilitations à destination de logement sans création de logement supplémentaire ;
 - Pour les réhabilitations sans changement d'affectation ;

Dans les autres cas, la règle pour les constructions nouvelles s'applique.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UE-15 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique automobile et en état de viabilité.
- La largeur de la voie d'accès publique ou privée doit être adaptée à l'importance du projet ; elle ne peut être inférieure à 5,5 mètres sauf pour les voies en sens unique qui ne pourront être inférieures à 3,5 mètres.
- Tout projet d'aménagement doit permettre des accès piétons et cycles à l'opération dans des conditions sécurisées, en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces privés destinés à être rétrocédés.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur, ainsi que la collecte des déchets, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

Article UE-16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation autorisée ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.
- Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.
- Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement des eaux usées

- Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, la délivrance ou non, ou sous conditions, des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la justification d'un dispositif d'assainissement des eaux usées en conformité avec le règlement d'assainissement local.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Les constructions autorisées à l'article 2, activités ou installations doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.
- Le branchement à un réseau public d'assainissement de type séparatif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci est réalisé ou renforcé.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions et agrandissements, ne sont pas admis.

- Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de pré traitement.

Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- Se reporter à l'article UE-13 du présent règlement.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz...) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, et conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Eclairage public

- Toutes les voies réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui sont rétrocédées doivent comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.
- L'éclairage des voies de desserte, quand il est prévu ou existe, doit être économe en énergie et limiter ses impacts sur la nature pour favoriser la biodiversité nocturne.

Locaux de stockage des déchets

Pour toute opération à partir de 3 logements et à l'exception des quartiers disposant d'une collecte par points d'apport volontaire :

- Un espace dédié au stockage des conteneurs des déchets et du tri sélectif doit être prévu pour tout type de construction. Il doit être dimensionné en fonction de la nature de la construction et de son importance.
- Ces locaux doivent être facilement accessibles vers l'espace public de collecte par un cheminement praticable et sans obstacle vers l'espace public (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).
- S'ils sont à l'extérieur des constructions principales, Ces locaux doivent présenter une intégration paysagère satisfaisant aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- Une aire d'enlèvement des déchets doit être disponible au droit du local. Toutefois, en fonction du mode de collecte (exemple : collecte en points d'apport volontaire) ou si la configuration ne le permet pas et avec l'accord préalable du gestionnaire des déchets, cet aménagement peut ne pas être exigé.

ZONE UX

Cette zone correspond aux emprises à dominante d'activités économiques.

Elle est répartie en 6 types de secteurs :

- Le **secteur UXa** correspond au quartier économique en cours de développement dans la ZAC Studios et Congrès.
- Le **secteur UXg** correspondant au quartier à dominante économique de la ZAC des Gassets.
- Le **secteur UXm** correspond aux zones d'activités économiques non spécialisées et permettant l'accueil d'industrie.
- Le **secteur UXc** correspond aux zones d'activités sans implantation industrielle.
- Le **secteur UXh** correspond aux zones économiques à vocation hôtelière dominante.
- Le **secteur UXt** correspond aux zones économiques à vocation d'hébergement touristique.

La zone UX est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pièces du sous dossier n°3 du dossier de PLUi dont les OAP sectorielles délimitées sur le plan de zonage, pièce n°3.5 du dossier de PLUi. L'aménagement de ces secteurs doit être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Rappel : **A Villeneuve- le-Comte**, les prescriptions règlementaires du Site Patrimonial Remarquable (SPR- cf. annexe du PLUi) s'imposent aux autorisations d'urbanisme (servitude d'utilité publique).

Les dispositions suivantes ne peuvent pas s'opposer aux prescriptions des Plans de Protection du Risque Inondation qui s'imposent.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UX-1 : Interdiction et limitation des destinations, usages et affectations des sols

Destinations des constructions



Destination autorisée



Destination interdite



Destination autorisée avec limitations/conditions

Se reporter à l'exposant et au tableau d'explication page suivante « **explication des limitations et conditions** »

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UXa	UXg	UXm	UXc	UXh	UXt
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Habitation	Logement	△ ¹	■	△ ¹	△ ¹	△ ¹	△ ¹
	Hébergement	✗	■	✗	✗	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■	■	■	■	△ ¹	△ ¹
	Restauration	■	■	△ ¹	■	△ ¹	△ ¹

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UXa	UXg	UXm	UXc	UXh	UXt
	Commerce de gros	✗	✗	■	■	✗	✗
	Activités de services avec accueil de clientèle	■	■	■	■	✗	✗
	Hôtels	■	■	■	■	■	■
	Autres hébergements touristiques	■	■	✗	✗	■	■
	Cinéma	✗	✗	✗	✗	✗	✗

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UXa	UXg	UXm	UXc	UXh	UXt
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■	■	■	✗	△ ¹
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■	■	■	■	✗	△ ¹
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■	■	✗ ⁸ ■	■	✗	△ ¹
	Salles d'art et de spectacle	■	■	✗ ⁸ ■	■	✗	△ ¹
	Équipements sportifs	■	■	✗ ⁸ ■	■	✗	△ ¹
	Lieux de culte	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Autres équipements recevant du public	■	■	■	■	✗	✗
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	■ △ ⁶	✗	■ △ ⁶	✗	✗	✗
	Entrepôt	■ △ ² ✗ ⁷	△ ²	■ △ ² ✗ ⁷	△ ²	△ ²	△ ²
	Bureau	■	■	■	■	✗	△ ¹
	Centre de congrès et d'exposition	■	✗	✗ ⁸ ■	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗ ■	✗	✗ ■	✗ ■	✗	✗

Usages et affectation des sols

	UXa	UXg	UXm	UXc	UXh	UXt
Dépôts de ferrailles, véhicule hors d'usage, matériaux, combustibles solides ou liquides, entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération, stockage terre	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Terrains de camping ou de caravanage et stationnement des caravanes	✗	✗	✗	✗	✗	■

Ouverture et extension de carrières	×	×	×	×	×	×
Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, aménagements et installations autorisés, dont merlons	△ ³ ×	△ ³ ×	△ ³ ×	△ ³ ×	△ ³ ×	△ ³ ×
Autres	△ ⁴	△ ⁴	△ ⁴	△ ⁴	△ ⁴	△ ⁴

Nature des activités

Activités	Soumises à ...	UXa	UXg	UXm	UXc	UXh	UXt
Installations classées pour la Protection de l'environnement (ICPE)	Autorisation	■	×	■	×	×	■
	Enregistrement	■	■	■	■	■	■
	Déclaration	■	■	■	■	■	■

Pour la commune de Coupvray en zone UXm

Activités	Soumises à ...	UXa	UXg	UXm	UXc	UXh	UXt
Installations classées pour la Protection de l'environnement (ICPE)	Autorisation	■	×	×	×	×	■
	Enregistrement	■	■	■	■	■	■
	Déclaration	■	■	■	■	■	■

Interdiction des activités suivantes :

- Activités agricoles, animaux (sauf la nature 2130. Piscicultures),
- Agroalimentaires (sauf la nature 2255. Stockage des alcools de bouche d'origine agricole, eaux-de-vie et liqueurs),
- Textiles, cuirs et peaux,
- Bois, papiers, cartons, imprimerie (sauf 2445. Transformation du papier, carton et 2450. Imprimerie ou ateliers de reproduction graphique sur tout support),
- Matériaux, minerais et métaux,
- Chimie, parachimie, caoutchouc,
- Déchets,

Explication des limitations et conditions évoquées dans les tableaux ci-dessus

Les constructions, aménagements, installations et travaux énumérés ne sont autorisés qu'à condition :	
△ ¹	D'être nécessaire au fonctionnement d'une autre destination autorisée sur la même unité foncière Limité à un seul logement de fonction par unité de foncière, mis à part en zone UXc à Serris. Celui-ci doit être intégré dans le volume bâti de la construction principale et sa surface est limitée à 100 m² de SdP. Possibilité de restauration nécessaire au fonctionnement d'une autre destination autorisée sur la parcelle (restaurant d'entreprise, Hôtel, loisirs)

	Seulement si associé à une autre destination principale autorisée dans la zone, sans dépasser 30% de la surface de plancher de la destination principale et sous réserve d'une limitation des nuisances pour les secteurs d'habitation à proximité. A Bailly Romainvilliers, seulement si associé à une destination principale autorisée dans la zone et dans la limite de 1500 m² de SDP et si la surface de l'entrepôt ne dépasse pas 30% de la surface déclarée au permis
	Pour les merlons : • Faire l'objet d'une composition paysagère de qualité • Ou être nécessaires à une protection visuelle et/ou acoustique • Dans tous les cas, être réalisés une distance minimale L=H d'une façade d'habitation avec baie(s), sans être inférieur à 5 mètres (H étant la mesure en crête de merlon et L la distance entre la façade et le pied du merlon) Autres affouillements/exhaussements, à l'exception des secteurs UXm et Uh : être nécessaires aux constructions, installations et aménagements autorisés. Autres affouillements/exhaussements en secteurs UXm et Uh : dans la limite maximum de 2 mètres de hauteur sauf si les affouillements sont réalisés en vue d'installer des parkings en sous-sol et équipements nécessaires au fonctionnement du bâtiment (ex : locaux techniques) à l'exception de ceux nécessaires à la sécurité des bâtiments. Dans ce cas, la limite de 2 m maximum ne s'applique pas
	Assurer une intégration architecturale et paysagère de qualité
	L'activité industrielle ne doit pas être source de nuisances avec des logements à proximité à Villeneuve-le-Comte
	Interdit à Villeneuve-le-Comte
	Interdit à Chessy

Les éoliennes

Seules sont autorisées les éoliennes à axe horizontal ou vertical correspondant à l'usage domestique, et respectant les conditions suivantes :

- Elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat,
- Elles doivent être implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives,
- Leur hauteur est inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation,
- Elles sont implantées sur les toitures des constructions ou en fonds d'unité foncière non limitrophe d'une zone naturelle,
- Elles font l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

A Villeneuve-le-Comte, les éoliennes sont interdites.

Les cours d'eau et les rus

Ils ne peuvent pas faire l'objet de drainage, de comblement, de remblaiement ou de dépôts divers seulement après dépôt et obtention d'une demande au titre de la Loi sur l'Eau.

Implantation en surplomb des emprises ferroviaires existantes

Des constructions peuvent être édifiées au-dessus des emprises ferroviaires existantes dans la limite du « périmètre des droits de volume sur emprise ferroviaire » identifiés sur le « plan des périmètres particuliers ».

Trame des zones humides avérées repérées sur le plan de zonage :

- **Au titre du SAGE des Deux Morin**, si plus de 1 000 m² de zones humides **avérées** sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.
- **Au titre du SAGE du bassin versant de l'Yerres**, si plus de 1 000 m² de zones humides **avérées** sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.
- *NB : répartition des communes selon leur Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)*

SAGE Des Deux Morin	SAGE du bassin versant de l'Yerres
Bailly-Romainvilliers / Coupvray / Esbly / Magny-le-Hongre / Montry / Saint Germain sur Morin / Villeneuve-le-Comte	Bailly-Romainvilliers / Serris / Villeneuve-le-Comte / Villeneuve-Saint-Denis

- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

Trame des zones humides potentielles repérées sur le plan de zonage :

- Au titre du Code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide **potentielle** doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur sont, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).
- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

Article UX-2 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Mixité sociale

- Au sein des résidences sociales du **secteur UXg**, le nombre de logements est limité à 200 dans une même opération.

Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale

- Le plan de zonage comporte la localisation de linéaires où doit être préservée et développée la diversité commerciale.
- Le changement de sous-destination des **locaux existants** à sous-destination d'artisanat et commerce de détail ou de restauration, situés en rez-de-chaussée des constructions existantes le long des linéaires identifiés au plan de zonage est interdit, à l'exception des cas suivants :
 - Changement vers sous-destination d'artisanat et commerces de détail,
 - Changement vers sous-destination de restauration,
 - Changement vers sous-destination d'activités de service avec accueil d'une clientèle,
- Le changement de destination des **autres locaux existants** situés en rez-de-chaussée des constructions existantes le long des linéaires identifiés au plan de zonage est interdit, à l'exception des cas suivants :
 - Changement vers sous-destination d'artisanat et commerces de détail,
 - Changement vers sous-destination de restauration,
 - Changement vers sous-destination d'activités de service avec accueil d'une clientèle,
 - Changement vers la sous-destination de bureaux,
 - Changement vers destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les **constructions à édifier** consacreront une surface de plancher au rez-de-chaussée à la réalisation de locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de service avec accueil d'une clientèle, ou à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Ces règles **ne s'appliquent pas aux parties communes et accès** nécessaires au fonctionnement de la construction ou à d'autres constructions sur la même unité foncière (tels que l'accès aux logements des étages supérieurs par exemple).
- Les locaux existants dédiés à l'habitat en rez-de-chaussée constituant un logement de fonction ou de gardiennage peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 25 m² de SDP, nonobstant les dispositions précédentes.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article UX-3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents, les saillies, les débords de toiture, les balcons, oriels, bow-windows, les protections solaires ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques par l'extérieur dans la limite de 0,30 m d'épaisseur (dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, protections solaires...).

Les règles ci-dessous s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins, ...) après rétrocession.

Dispositions générales

En l'absence de dispositions graphiques au plan de zonage

- **En secteurs UXm et UXc** : les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de **8 m**.
 - Ce recul est porté à 10 m à **Villeneuve-le-Conte** et réduit à 2,50 m à **Couprvray**.
- **En secteurs UXh, UXt, UXg** : non réglementé.
- **En secteur UXg** : tout dépassement sur le domaine public (balcons) est limité à 0,80 m et situé à une hauteur minimum de 6 m sauf pour l'aménagement des façades commerciales.
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement sans changement de volume des constructions existantes.

Dispositions particulières

- **En zone UX à Esbly**, les mentions graphiques de l'OAP seront respectées.
- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.
- Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuy doivent être respectées (voir l'annexe n°3 du présent règlement).
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- En dehors des espaces urbanisés, les distances de recul sont majorées le long des routes classées à grande circulation (voir dispositions générales).
- Sur la commune de Coupvray : Les piscines seront implantées avec une marge de recul de 3m calculée à partir du bord du bassin (hors margelles).
- Sur la commune de Chessy :
 - En secteurs UXm: les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 6 mètres.

Dans la partie de la ZAC située au nord de l'avenue Thibaud de Champagne (RD 934), les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies de desserte. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 0,50 mètre

Article UX-4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Les règles ci-dessous s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins, ...) après rétrocession.

Dispositions générales

- Les constructions principales peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en retrait.
- **En cas de retrait**, il convient de respecter les distances minimales suivantes :
 - **En secteur UXg :**
 - En cas de façade avec baie(s) : le retrait doit être au moins égal à 3 m au droit de la baie.
 - En cas de façade sans baie : il n'est pas fixé de règle
 - **Secteurs UXm et UXc :** retrait minimum de 4 m.
 - A Coupvray, ce retrait est porté à 5 mètres sans être inférieur à la moitié de la hauteur totale de la construction.
 - **Secteurs UXh :**
 - En cas de façade(s) avec baie(s) : retrait minimum de 4 m au droit de la baie.
 - En cas de façade(s) sans baie : retrait minimum de 2,50 m ;

- **Secteurs UXt** : non réglementé.

Dispositions particulières

- A l'exception du secteur UXg, en cas de limite séparative avec un terrain situé en zone UB, en zone UC ou en zone A, les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite, en respectant une distance minimale de 5 m, portés à 8 m en cas de façade avec baie(s). Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
- A l'exception du secteur UXg et des secteurs de ZAC, en cas de limite séparative avec un terrain situé en zone N, les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite, en respectant une distance minimale de 5 m, portés à 8 m en cas de façade avec baie(s). Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
- Dans le cas de construction sur une unité foncière présentant une longueur de façade sur la voie de desserte de plus de 50 m, l'implantations du bâti doit ménager des vues vers le cœur d'îlots depuis l'espace public / la voie de desserte.
- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,
 - Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
 - Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.
- Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuys doivent être respectées. Voir l'annexe n°3 du présent règlement.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

Article UX-5 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- **En secteurs UXm et UXc** : non règlementé, à l'exception de Coupvray pour laquelle une distance minimale de 4 m est exigée.
- **En secteur UXh** : les distances minimales séparant les façades de construction non contiguës sont les suivantes :
 - Deux façades avec baie(s) : 8 m minimum. Pour les villas touristiques, ce minimum est ramené à 6 m.
 - Au moins une des façades concernées est avec baie(s) : 4 m minimum
 - Deux façades sans baie : 2,5 minimum
- **En secteurs UXt** : non règlementé.
- **Sur l'ensemble de la zone UX**, il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article UX-6 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- **En secteurs UXm et UXc** : l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 70 % de la surface de l'unité foncière.
- A Serris, sur le quartier du centre commercial, aucune emprise au sol maximum ne s'applique.
- A Coupvray cette emprise est réduite à 40% pour les secteurs UXm et UXc.
- A Chessy, les emprises au sol des constructions sur la même unité foncière sont limitées à 50% en secteur UXm et 70% en secteur UXa.
- **En secteurs UXh et UXt l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.**

Article UX-7 : Hauteur des constructions**Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées et édicules techniques ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes relais ou privatives inférieurs à 3,50 m de hauteur, et à condition d'être implantés avec un recul minimal d'1,5 m depuis le bord de toiture.
- Les garde-corps et acrotères dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie ou dans l'esprit architectural du quartier.

Sauf précision au sein de la règle, les hauteurs exposées sont exprimées au faîtage ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse (voir définition de la hauteur dans le lexique).

Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser par secteur les valeurs suivantes, sans préjudice de l'application des servitudes radioélectriques et du cône de dégagement visuel définis à l'annexe n°4 du présent règlement.
- **Secteurs UXm, UXa et certains secteur UXc : le plan du règlement graphique des hauteurs (annexe 4.3 du règlement) détermine la règle en référence aux secteurs de hauteur et règles associées définis dans le tableau suivant :**

Secteur du plan des hauteurs	Règle de hauteur appliquée
Bailly-Romainvilliers	
BR_h1	• Hauteur maximale totale limitée à 15 mètres pour les toitures-terrasses • Hauteur maximale totale limitée à 18 mètres pour les toitures en pente à 1 ou plusieurs versants ($\leq 30^\circ$)
BR_h2	• Hauteur maximale totale limitée à 20 mètres pour les toitures-terrasses • Hauteur maximale totale limitée à 23,50 mètres pour les toitures en pente à 1 ou plusieurs versants

Secteur du plan des hauteurs	Règle de hauteur appliquée
BR_h3	- Hauteur maximale totale limitée à 10 mètres au faîtage pour les sous-destinations Artisanat et commerce de détail, et Bureaux - Hauteur maximale limitée à 15 mètres à l'égout du toit et R+3 pour la sous-destination Hôtels - Hauteur maximale limitée à 7 mètres à l'égout du toit et R+1+C pour les autres constructions
BR_h4	- Hauteur maximale totale limitée à 8 mètres à l'égout du toit et R+1+C - En cas d'opération architecturale d'ensemble, la hauteur en cœur d'opération, pourra ponctuellement atteindre 15 mètres à l'égout du toit et R+2+C - Des sur-hauteurs ponctuelles sont autorisées pour raisons architecturales
BR_h5	- Hauteur maximale totale limitée à 15 mètres pour les toitures terrasses ; - Hauteur maximale totale limitée à 18 mètres pour les toitures en pente à 1 ou plusieurs versants.
BR_h6	Hauteur maximale totale limitée à 10 mètres. En cas de toiture terrasse, l'acrotère peut être surélevé d'1 mètre pour supprimer les lignes de vie.
Serris	
SE_h1	Hauteur maximale totale limitée à 15 mètres à l'acrotère pour les toitures-terrasses. Hauteur maximale totale au faîtage limitée à 18 mètres pour les toitures en pente à 1 ou plusieurs versants ($\leq 30^\circ$)
SE_h2	Hauteur maximale limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 14 mètres au faîtage, soit R+2+C
SE_h3	Hauteur maximale limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage, soit R+1+C
SE_h4	Hauteur maximale totale au faîtage limitée à 10 mètres. En cas de toiture terrasse, l'acrotère peut être surélevé d'1 mètre pour supprimer les lignes de vie. Ponctuellement, la hauteur des constructions située en limité du secteur SE_h5 peut être autorisée à 15 mètres au faîtage
SE_h5	- Hauteur maximale limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage. - Au nord du boulevard Thiboust, en tout point situé à plus de 35 mètres de l'emprise du boulevard, la hauteur maximale est limitée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage
SE_h6	- Hauteur maximale limitée à 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13,50 mètres au faîtage. - A proximité immédiate du rond-point (RD231/RD406) la hauteur maximale est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

Secteur du plan des hauteurs	Règle de hauteur appliquée
SE_h7	- Le long de la RD406 sur une distance de 75 mètres depuis l'axe de la RD406, la hauteur maximale est limitée à 10 mètres à l'égout du toit et 13,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère - Au-delà de 75 m depuis l'axe de la RD406, la hauteur maximale est limitée à 15 mètres à l'égout du toit et 18,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère - Le long de l'autoroute A4, la hauteur des constructions à destination ou sous-destination de commerces et activités de services et de bureaux sont limitées à 20 m à l'égout du toit et 23 mètres au faîtage ou à l'acrotère
SE_h8	La hauteur maximale totale au faîtage des constructions est limitée à : Secteur au nord du boulevard circulaire - Toiture-terrasse : 152.00 NGF - Toiture à pente : 155.00 NGF Secteur au sud du boulevard circulaire - Toiture-terrasse : 143.00 NGF - Toiture à pente : 146.00 NGF
SE_h9	Il n'est pas fixé de règle.
Magny-le-Hongre	

Secteur du plan des hauteurs	Règle de hauteur appliquée
MLH_h1	Pour la destination habitation - opération de moins de 3 logements/hébergements : • Toiture à pente : Hauteur maximale totale limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage, soit R+1+C • Toiture terrasse : Hauteur maximale totale limitée à 9 mètres à acrotère, soit R+2 Pour la destination habitation - opération à partir de 3 logements/hébergements : • Toiture à pente : Hauteur maximale totale limitée à 9 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faitage, soit R+2 • Toiture terrasse : Hauteur maximale totale limitée à 12 mètres à acrotère, soit R+3 Pour la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics : • Non réglementée Pour la sous- destination Hôtels : • Hauteur maximale totale limitée à 9 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faitage, soit R+2+C Pour la sous- destination Artisanat et commerce de détail : • Hauteur maximale totale limitée à 10 mètres au faitage ou à l'acrotère Autres destinations/sous-destinations • Toiture à pente : Hauteur maximale totale limitée à 9 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faitage, soit R+2 • Toiture terrasse : Hauteur maximale totale limitée à 12 mètres à acrotère, soit R+3

Secteur du plan des hauteurs	Règle de hauteur appliquée
MLH_h2	Pour la destination habitation - opération de moins de 3 logements/hébergements : - Toiture à pente : Hauteur maximale totale limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage, soit R+1+C - Toiture terrasse : Hauteur maximale totale limitée à 9 mètres à acrotère, soit R+2 Pour la destination habitation - opération à partir de 3 logements/hébergements : - Toiture à pente : Hauteur maximale totale limitée à 9 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faitage, soit R+2 - Toiture terrasse : Hauteur maximale totale limitée à 12 mètres à acrotère, soit R+3 Pour la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics : - Non réglementée Autres destinations/sous-destinations - Toiture à pente : Hauteur maximale totale limitée à 9 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faitage, soit R+2 - Toiture terrasse : Hauteur maximale totale limitée à 12 mètres à acrotère, soit R+3
Chessy	
CH_h1	La hauteur maximale totale à l'acrotère ou au faitage des constructions est limitée à : - Toiture-terrasse : 152.00 NGF - Toiture à pente : 155.00 NGF
CH_h2	Hauteur maximale totale limitée à 10 mètres. En cas de toiture terrasse, l'acrotère peut être surélevé d'1 mètre pour supprimer les lignes de vie.
CH_h3	La hauteur des constructions ne pourra pas porter atteinte aux cônes de dégagement visuels annexés au règlement
COUPVRAY	
CO_h1	Hauteur maximale totale limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage
CO_h2	Hauteur maximale totale limitée à 10 mètres. En cas de toiture terrasse, l'acrotère peut être surélevé d'1 mètre pour supprimer les lignes de vie.
ESBLY	
ES-h1	Hauteur maximale totale limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage
Montry	
MO_h1	Hauteur maximale totale limitée à 12 mètres
Villeneuve-le-Comte	
VLC_h6	- Toiture à pente : Hauteur maximale totale limitée à 10 mètres au faitage - Toiture terrasse : Hauteur maximale totale limitée à 7 mètres à l'acrotère

Par ailleurs, pour l'ensemble de ces périmètres, la hauteur totale des annexes est limitée à 4 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

- **En secteurs UXc (hors plan des hauteurs) :**

- La hauteur totale est limitée à 10 m, sans excéder R+1+C ou R+2. Cette hauteur est portée à 12 m à l'égout ou à l'acrotère, sans excéder R+2+C ou R+3, pour la construction de logements accessoires à un équipement.
- **A Serris, au nord du boulevard circulaire :** la hauteur maximale des constructions (acrotère, faîtage) est fixée par les cotes altimétriques exprimées en niveau NGF suivantes : + 152.00 NGF pour les bâtiments à toiture terrasse et + 155.00 NGF pour les bâtiments avec combles avec toiture(s) à pente(s).
- La hauteur totale des annexes est limitée à 4 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

- **En secteur UXg :**

La hauteur maximale des constructions est fixée par les cotes altimétriques suivantes :

- Toiture-terrasse : 150.00 NGF
- Toiture à pente : 152.00 NGF

Des émergences ponctuelles pourront être autorisées pour les constructions situées le long du boulevard circulaire, sans que la hauteur totale n'excède R+7.

- **En secteurs UXh :**

- En cas de toiture à pente(s), la hauteur totale est limitée à 8 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage ; en cas de toiture terrasse, la hauteur totale est limitée à 10 m à l'acrotère.
- **A Magny-le-Hongre,** sur les unités foncières situées le long de l'avenue de la Fosse des Pressoirs et de la rue des Labours, la hauteur maximale est portée à 15 m à l'égout du toit et limitée à R+4+C. Toutefois, une augmentation ponctuelle de la hauteur pouvant aller jusqu'à un niveau supplémentaire, pourra être admise au cas par cas si elle est justifiée comme étant un élément indispensable à la composition architecturale de l'ensemble ou pour permettre une bonne utilisation de la pente naturelle du terrain.
- A Serris, la hauteur totale est limitée à 9 m à l'égout du toit et 14 mètres au faîtage.

- **En secteurs UXt :**

- Constructions dédiées à l'hébergement touristique :
 - La hauteur totale est limitée à 7 m en cas de toiture terrasse et à 10 m au faîtage en cas de toiture à pente(s).
 - Sur la commune de Villeneuve-le-Comte ; la hauteur ne peut pas dépasser les cotes NGF recensées dans le tableau suivant. A noter que les périmètres concernés sont reportés au plan des hauteurs, en annexe du règlement graphique.

Villeneuve-le-Comte	
VLC_h1	Hauteur maximale totale limitée à 135 mètres NGF
VLC_h2	Hauteur maximale totale limitée à 140 mètres NGF
VLC_h3	Hauteur maximale totale limitée à 156 mètres NGF
VLC_h4	Hauteur maximale totale limitée à 145 mètres NGF
VLC_h5	Hauteur maximale totale limitée à 150 mètres NGF

- Autres constructions : la hauteur totale est limitée à 10 m, et 4 m pour les annexes.

Dispositions particulières

- **En zone UX à Esbly**, au sein du périmètre de l'OAP des Tourterelles, la hauteur est limitée à 15 mètres au faitage ou à l'acrotère.
- Pour une construction existante à la date d'approbation du PLUi et dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement ;
 - Les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UX-8 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Rappel : **A Villeneuve- le-Comte**, les prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable (SPR- cf. annexe du PLUi) s'imposent aux autorisations d'urbanisme (servitude d'utilité publique).

Dispositions générales

- Les constructions autorisées à l'article 1 et autres modes d'occupation du sol doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
 - Elles ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Un schéma de coloration est joint en annexe du présent règlement.
- Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel de l'unité foncière. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain sont limités au strict nécessaire et favorisant l'intégration paysagère des constructions.
- Les constructions en rupture avec le contexte architectural environnant sont interdites.
- L'aspect esthétique des abris de jardin est étudié de manière à assurer leur intégration dans l'environnement immédiat. Ils sont de préférence en bois et de teinte sombre.
- Les citernes non-enterrées doivent être implantées ou occultées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les dispositifs de stockage des eaux de pluie récupérées (bac) et les silos doivent être non visibles depuis les voies et emprises publiques.
- Les moteurs de climatisation, des pompes à chaleur, des pompes des piscines et autres moteurs doivent être intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- Les cuves liées à la récupération des eaux pluviales sont de préférence enterrées ou non visibles depuis les voies et emprises publiques et masquées à la vue par des dispositifs permanents tels que mur maçonné enduit de la même couleur que la construction principale ou claustra.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, sont autorisées à condition d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- L'installation d'antennes paraboliques et des antennes râteaux devra être la moins visible possible depuis l'espace public.

Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- A l'exception du secteur UXt, les constructions en rondins sont interdites.

A Coupvray, les annexes pourront être réalisées avec des pentes de toiture plus faible ainsi qu'avec d'autres matériaux (zinc, bois, acier etc...)

Façades :

Dans tous les secteurs :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Le même soin devra être porté sur les façades des constructions donnant sur le cœur d'îlot que sur les façades donnant sur la rue ou l'emprise publique.
- Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et de couleurs avec l'existant.
- Les murs aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux imitant des éléments naturels (bois, pierre, brique, etc.) peuvent être admis sous réserve qu'ils présentent une qualité d'aspect et une pérennité compatible avec l'intégration architecturale et paysagère du secteur. Les imitations de qualité insuffisante ou ne garantissant pas une durabilité adéquate ne sont pas autorisées.
- Les maçonneries en matériaux naturels non enduites sont de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.
- A l'exception du secteur UXt, la couleur des matériaux choisis doit s'inscrire dans les palettes de couleurs spécifiques détaillées dans les référentiels présents en annexe du règlement.

Toitures :

Dans tous les secteurs :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant, y compris en cas d'architectures contemporaine.
- les couvertures seront traitées en finition mate (brillance nulle à très faible) et en teintes sobres et uniformes ; les revêtements réfléchissants ou générant des reflets visibles depuis l'espace public sont proscrits. (aspect papier bitumeux...)
- Les toitures doivent présenter une texture fine et homogène, sans ondulations apparentes ni nervurations marquées ; les profils à ondes visibles depuis l'espace public ne sont pas admis (aspect tôles ondulées, fibrociment, etc..)
 - A Chessy, ces interdictions concernent notamment les nouvelles constructions, dont les annexes.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) ainsi que les équipements techniques rattachés à leur fonctionnement, doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils doivent respecter la pente de la toiture. Sur les toitures à pente, leur pose doit se faire le plus près possible de la ligne d'égout. Dans le cas de dispositifs positionnés sur des toitures-terrasses, ces derniers ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur. Leur hauteur totale ne devra pas dépasser celle des garde-corps/acrotères. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont de teintes sombres ou similaires au coloris de toiture, y compris les supports et cadres visibles. En secteur soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, ces panneaux doivent être intégrés dans les règles de l'art dans l'épaisseur de la couverture de la construction.
- Les garde-corps des toitures terrasses accessibles doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

- Les éléments tels que lucarnes et conduits de cheminées doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels, et s'inspirer de leurs différents modèles.
- Les édicules techniques, les crinolines etc., doivent être intégrés dans le bâtiment, ils seront dissimulés par des brise-vues si sur toitures.
- **A Coupvray en zone UXc:**
 - Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées. Dans les autres cas, les constructions doivent comporter une toiture à 2 pentes minimum comprises entre 35° et 45°. Elles doivent être recouvertes de petites tuiles à pureau plat (60 à 75 /m²).
 - Les annexes pourront être réalisées à un versant avec des pentes plus faibles et avec d'autres matériaux (zinc, bois, acier...)
- **A Villeneuve-le-Comte en zone UXm**
 - Les toitures sont à pentes, comprises entre 35° et 45° et sont sans débordement en pignon, la saillie à l'égout n'excédant pas 26 centimètres.
 - La ligne principale de faîtage est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.
 - Les couvertures sont de couleur rouge ou brun
 - Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et dans la limite de 20% maximum de surface de toiture.
 - La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.
- **A Chessy, en zone UXm :** respecter la palette de couleur existante pour les bâtiments d'activités jointe au règlement.

A Villeneuve-le-Comte, en secteur du Site Patrimonial Remarquable (ZPPAUP), et à **Coupvray**, en secteur de protection des monuments historiques inscrits ou classés :

Implantation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)

- L'installation des panneaux solaires ou photovoltaïques doit respecter les prescriptions suivantes :
 - Ils peuvent être implantés sous réserve de ne pas être vu depuis l'espace public,
 - Ils doivent être implantés uniquement sur les toitures des constructions.
 - 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 est recherchée.
 - En toiture les panneaux sont intégrés suivant les règles de l'art et de préférence dans l'épaisseur de la couverture de la construction afin d'en limiter l'impact visuel.
 - La création de fenêtres de toit pourra permettre l'installation de capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Les clôtures :

- L'aspect des clôtures est traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble néanmoins, les murs, clôtures et portails sur rue reliant deux bâtiments peuvent, pour des raisons esthétiques, atteindre la hauteur du plafond du R+1.
- Les clôtures sur rue sont constituées, au choix :
 - D'un mur en pierres apparentes ou en brique ;
 - D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;

- D'un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 1,00 m, réalisé en maçonnerie, brique ou pierres apparentes, surmonté d'un barreaudage vertical ;
- D'une haie composée à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes ;
- De treillis soudés doublés d'une haie intérieure.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits ainsi que les clôtures à lisses horizontales.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique et à l'exception du secteur UXt, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 5 m de linéaire de clôture.
- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers sont créés en harmonie avec ceux préexistants.
- En limite séparative, les clôtures peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives. A Coupvray seulement, elles peuvent être constituées de pare-vues ou claustras de 1,80 m maximum de hauteur.
- Les prescriptions précédentes peuvent être adaptées lorsque les conditions de sécurité l'exigent.
- A Chessy, en complément des règles ci-dessus :
 - L'aspect des clôtures existantes doit rester inchangé ou reproduit à l'identique lors de travaux de démolition ou de construction

En secteur UXg :

- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m, à l'exception des piliers et portails qui peuvent atteindre 2,50 m.
- Les clôtures sur rue sont constituées, au choix :
 - D'un mur en pierres apparentes ou en brique ;
 - D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
 - D'un muret d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,00 m, réalisé en maçonnerie enduite, brique ou pierres apparentes, surmonté d'une clôture en serrurerie (avec ou sans festonnage);
 - D'une haie composée à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes.
- En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou en fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives.

En secteur UXc :

A Esbly, les dispositions réglementaires de conception des clôtures pourront être modifiées pour prendre en compte les contraintes spécifiques des projets, notamment en termes de sécurité.

Dispositions particulières**Restauration des bâtiments existants :**

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale.

Extension et surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants, sauf impossibilité technique (véranda, baies vitrées).
- A l'exception de Serris, ces dispositions, peuvent ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée, ou dans le cas d'un traitement architectural cohérent mais différencié.

Article UX-9 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**A Coupvray****Toiture et couverture**

- En cas de nécessité de réfection, les toitures seront refaites à l'identique (pentes et importance du débord).
- Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- Les matériaux de couverture utilisés seront soit identiques à l'existant soit de la petite tuile plate en terre cuite vieillie, rouge foncé à brun (65 à 70 au m2).
- Les lucarnes existantes doivent être conservées.
- Les lucarnes créées seront « à chevalet » (toit à 2 versants) ou « capucines » (toit à 3 versants) ; leurs dimensions reprendront celles des lucarnes existantes. Elles seront placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

- L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit espacés d'au moins trois mètres et sans surépaisseur par rapport au plan du versant.
- Les ouvrages techniques cheminés et autres support inclus situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Façade – Ouvertures

- Les baies existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- En cas de création de baie, elle devra respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau. Elle devra adopter une proportion verticale : ni carrée, ni rectangulaire en largeur.
- Les menuiseries anciennes de fenêtres seront conservées. Lorsqu'elles devront être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci seront constituées, pour les maisons d'habitation, d'ouvrants à la française à deux vantaux, à petits carreaux ou à grands carreaux.
- Proportion des grands carreaux : 3 grands carreaux identiques ou le carreau central plus grand. Les vantaux à jour unique sont proscrits.
- Les doubles vitrages devront comporter des petits bois fixés sur le verre côté extérieur.
- Les volets seront :
 - Soit pleins : constitués de 2 ou 3 planches verticales, assemblées par 2 ou 3 traverses horizontales (sans écharpe).
 - Soit en persiennes.
- Les volets pliants et roulants, plastiques ou métalliques, sont proscrits.
- Il est autorisé au maximum une porte de garage par façade sur rue. Elle sera à deux vantaux et sa largeur n'excèdera pas 2,40 m.
- Les menuiseries de portes, fenêtres, volets, portes de garage seront en bois ou en aluminium (sauf avis contraire ABF), peintes selon une teinte identique, jamais vernies. Les teintes suivantes sont proscrites : blanc pur, crème.

Façade – Parements extérieurs

- Un mur de façade en moellons enduit « à pierres vues » sera :
 - Soit rejointoyé ou enduit « à pierres vues ».
 - Soit revêtu d'un enduit de texture uniforme, couvrant entièrement le parement de moellons, cet enduit pouvant être le support d'un décor.
- Un mur de façade en moellons avec un enduit couvrant sera, en cas de nécessité de réfection, refait à l'identique (composition et finition).
- Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (Composition, couleur et finition).
- Les teintes des enduits traditionnels seront des ocres jaune clair, tendant vers le beige rosé ou le gris ou respecteront le schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUi.

Article UX-10 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
 - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - Favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques dans le respect du contexte urbain et des règles d'implantation.

- Pour toute construction de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, de bâtiments à usage d'entrepôt, de constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale de plus de 500 m² d'emprise au sol, et pour toute construction ou partie de bâtiment à usage de bureau de plus de 1 000 m² d'emprise au sol, il est exigé qu'au moins 50% de la surface de la toiture, ou les ombrières intègrent :
 - Soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
 - Soit un système de végétalisation ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
 - Soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Cette disposition s'applique également :

- Aux parcs de stationnement couverts accessibles au public de plus de 500 m² d'emprise au sol.
- Aux équipements d'intérêts collectifs de plus de 500 m² d'emprise au sol.

Ces obligations ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales qui ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut pas être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

- Les toitures terrasses (hors ouvrages techniques et végétalisation) doivent présenter un albedo avec un indice de réflectivité compris entre 0,70 et 0,90 (toiture blanche, granulats blancs).

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Article UX-11 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dispositions générales

En ZAC, chaque unité foncière doit intégrer au moins 10% d'espaces verts, auxquels s'ajoutent au moins 10% d'espaces verts de pleine terre.

Si les 10% de pleine terre ne peuvent être atteints, et sous réserve de justifications, il est toutefois exigé un minimum de 5% de pleine terre, qui peut être intégré dans les 10% d'espaces verts.

- Ce pourcentage de 5% peut être comptabilisé en espaces végétalisés selon la règle ci-dessous :
- Espaces de pleine terre surplombés d'une terrasse ou d'un balcon en R+1 = coefficient de 0,8/m² (donc 1 m² est équivalent à 0,8 m² de pleine terre).
- Espaces végétalisés de plus de 80cm d'épaisseur sur dalle ou toiture = coefficient de 0,85/m² (donc 1 m² est équivalent à 0,85 m² de pleine terre).
- Espaces végétalisés de plus de 60cm d'épaisseur sur dalle ou toiture = coefficient de 0,6/m² (donc 1 m² est équivalent à 0,6 m² de pleine terre).
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle de l'unité foncière et aux lieux environnants, en recherchant la contiguïté avec les espaces libres des unités foncières voisines ou de l'espace public et en participant à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (engazonné de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.).
- Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces verts.

Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir dans la réalisation du projet, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles sont choisies parmi les essences indigènes au département.
- Pour les opérations d'aménagement, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Il est exigé au moins 1 unité de plantation par tranche de 100 m² d'espaces libres de pleine terre (plantations existantes comprises), dont au moins 1 arbre de moyen ou grand développement.
- Pour les aires de stationnement inférieures à 500 m², il est exigé la plantation minimum de 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement. Les aires de stationnement de plus de 500 m² sont soumis aux exigences de l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme.

Rappel : *les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m² sont soumis aux obligations de végétalisation ou d'installation d'ombrières intégrant des systèmes de production d'énergie renouvelables prévues (art. L.111-19-1 du Code de l'urbanisme).* **Obligations :**

- Au moins 50% de leur emprise avec des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales** ou leur évaporation.
- Au moins 50% de leur emprise avec des **dispositifs végétalisés ou des ombrières** (avec production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface) concourant à l'ombrage, et si l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Ces obligations ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales qui ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut pas être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

- Les espèces plantées ou semées ne peuvent pas être des espèces invasives (cf. annexe n°1 du présent règlement). Les essences locales sont privilégiées.
- Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.

Article UX-12 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants 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 et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.

Les espaces paysagers à protéger (EPP)

Au sein des espaces paysagers à protéger repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Sont uniquement autorisés les abris de jardin facilement démontables (sans fondation).

- Des accès et voies peuvent y être aménagés, à condition d'être réalisés dans un matériau perméable.
- Quand l'EPP est boisé, toute opération de défrichement et d'abattage d'arbres est interdite, sauf lorsque cette opération est justifiée pour des raisons sanitaires ou sécuritaires. Dans ce cas, tout arbre abattu doit faire l'objet d'une compensation par la plantation d'un arbre de force équivalente à terme. Cette compensation doit avoir lieu sur la parcelle concernée ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, dans un rayon de 100 mètres autour de la parcelle

Arbres isolés protégés

Pour les arbres protégés repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

Mares et plans d'eau

Pour les mares identifiées au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Tous travaux de construction, de comblement, d'assèchement, d'imperméabilisation, d'exhaussement et d'affouillement des sols sont autorisés seulement s'ils sont compatibles à la réglementation au titre de la Loi sur l'Eau en vigueur ;
- Ces dispositions sont élargies à un périmètre de 10 mètres depuis le haut des berges sauf justification particulière relative à la configuration des lieux.

Cours d'eau

Pour les cours d'eau identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique et de l'aqueduc de la Dhuys. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,
 - Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
 - Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Article UX-13 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les conditions normales de ruissellement sont recherchées, en limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant l'infiltration dans le sol.
- Les eaux pluviales de toiture ou de terrasse, ainsi que les eaux de voiries, sont gérées sur place à la parcelle après dépollution si nécessaire et conformément à la réglementation locale en vigueur. Elles ne seront pas renvoyées dans le réseau public.

- Les aménagements doivent prévoir la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie doivent être installés pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Sont privilégiées des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales utilisant des techniques de génie végétal (tranchées drainantes, noues, modelés de terrain, dispositifs paysagers, chaussée réservoir, etc.) en alternative au bassin de rétention traditionnel.
- Les aménagements devront respecter les prescriptions des autorisations environnementales quand elles existent et gérer à minima les petites pluies à la source, correspondant à 10 mm d'eau pendant 48H00 dans les périmètres concernés par des autorisations environnementales, et correspondant à 10 mm d'eau pendant 24h00 en dehors des périmètres concernés par des autorisations environnementales.
- Les dispositifs de régulation sont dimensionnés pour des pluies d'occurrence centennale dans les périmètres concernés par les autorisations environnementales de bassin versant de la ville nouvelle, et à minima pour des pluies d'occurrence trentennale sur les autres parties du territoire. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, cette gestion pourra être mutualisée à l'échelle globale du projet. Le débit de rejet régulé ne pourra être supérieur à un débit spécifique de 2,1 l/s/ha, afin de se conformer aux dispositions des arrêtés d'autorisation environnementale.
- Au sein de l'unité foncière, les eaux pluviales sont traitées distinctement des eaux usées. Le raccordement éventuel au réseau public s'établit en fonction des circonstances locales, en accord avec le gestionnaire de réseaux.
- Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, doivent être collectées et infiltrées aux espaces verts ou raccordées au réseau public le cas échéant.
- Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement sont équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs sont conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.
- Les eaux de vidange des piscines doivent faire l'objet d'un pré traitement avant le rejet sur le réseau des eaux pluviales.

Dispositions particulières

- Sur les communes de Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris, il existe des arrêtés préfectoraux d'autorisations environnementales réglementant la gestion des eaux pluviales de façon spécifique qui seront à prendre en compte sur ces emprises communales (arrêtés n°2022/19/DCSE/BPE/E, n°2022/20/DCSE/BPE/E, n°2022/21/DCSE/BPE/E, n°2022/22/DCSE/BPE/E et n°2022/23/DCSE/BPE/E du 29 août 2022).

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UX-14 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux destinations ou sous-destinations non prévues dans le tableau et les dispositions ci-après sont celles qui s'appliquent aux destinations ou sous-destinations qui leur sont le plus directement assimilables.

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre. Le foisonnement des places est possible s'il est particulièrement justifié et démontré.

Stationnement des véhicules motorisés

Modalités de réalisation des places de stationnement

- L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

Dimension des places de stationnement

Le dimensionnement des places de stationnement et de leurs accès répond aux normes minimales suivantes :

- NF P91-100 pour les parkings accessibles au public ;
- NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés ;
- Toute norme légale qui leur est ajoutée ou substituée affectée des mêmes valeurs minimales.

Normes minimales de stationnement par destination :

Logement :

Le calcul du nombre de places de stationnement exigible s'effectue selon les valeurs de la surface moyenne des logements du permis (valeur A) jusqu'à l'atteinte d'une valeur limite (valeur B) définie ci-après :

Calcul de la règle générale (Valeur A)	Règle générale : Pour les opérations de 3 logements et moins : 2 places / logement. A Serris, une des deux places sera couverte. A Coupvray : 2 places minimum/logement de plus de 30m² dont 1 couverte sur le terrain d'implantation de la construction. 1 place couverte minimum / logement de 30m² et moins sur le terrain d'implantation de la construction. A Chessy, les carports ou une place extérieure sur la parcelle pour le 2ème véhicule sont autorisés. Pour les autres opérations, il est défini par opération un ratio par logement en fonction de la SdP $R0 = \text{SdP totale habitation (m}^2\text{)} / \text{nombre de logements}$ <table> <tr> <td>$R0 \leq 37$</td><td>0,33 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.</td></tr> <tr> <td>$37 < R0 \leq 47$</td><td>0,4 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.</td></tr> <tr> <td>$47 < R0 \leq 57$</td><td>1,2 places minimum par logement dont une couverte.</td></tr> <tr> <td>$57 < R0 \leq 87$</td><td>1,5 places minimum par logement dont une couverte.</td></tr> <tr> <td>$R0 > 87$</td><td>2 places minimum par logement dont une couverte.</td></tr> </table>	$R0 \leq 37$	0,33 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.	$37 < R0 \leq 47$	0,4 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.	$47 < R0 \leq 57$	1,2 places minimum par logement dont une couverte.	$57 < R0 \leq 87$	1,5 places minimum par logement dont une couverte.	$R0 > 87$	2 places minimum par logement dont une couverte.
$R0 \leq 37$	0,33 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.										
$37 < R0 \leq 47$	0,4 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.										
$47 < R0 \leq 57$	1,2 places minimum par logement dont une couverte.										
$57 < R0 \leq 87$	1,5 places minimum par logement dont une couverte.										
$R0 > 87$	2 places minimum par logement dont une couverte.										

Calcul de la limite (Valeur B)	Dans le périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	Hors du périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)
	1 place par logement 0,5 place par logement locatif social	1 place par logement locatif social

Pour chaque typologie (logement ou logement social), le nombre de places de stationnement exigible est le minimum entre la valeur A et la valeur B.

Sous-destination	Normes de stationnement	
Hébergement	✓ 0,40 place de stationnement / unité d'hébergement de personnes âgées ✓ 0,33 place de stationnement / unité de logement en résidence universitaire ✓ 0,33 place de stationnement / unité de logement pour les autres types d'hébergement	
Artisanat et commerce de détail / Restauration	Jusqu'à 300m ² : non réglementé Au-delà : 1 place / tranche entamée de 100 m ² de SDP	
Activité de services avec accueil d'une clientèle	2 places pour 100 m ² de SDP	
Commerce de gros / cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place par tranche de 250m ² de SDP	
Hôtel	0,5 place / chambre A Coupvray : 1 place / chambre	
Bureau	Dans le périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	1 place pour 65 m ² de SDP
	Hors du périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	1 place / 55 m ² de SDP
Industrie	Jusqu'à 2 500 m ² de SDP : 1 place pour 100 m ² de SDP Au-delà : 1 place supplémentaire par tranche de 300 m ² de SDP	
Entrepôts	Jusqu'à 5 000m ² de SDP : 1 place pour 250 m ² de SDP Au-delà : 1 place supplémentaire par tranche de 500 m ² de SdP	
Autres destinations	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.	

A Serris, tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, collectif devra réserver un minimum de 5 % du nombre total réglementaire des places prévues aux personnes à mobilité réduite. Chaque place aura une largeur minimale de 3,30 m. Le parc de stationnement clos et couvert devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. La distribution des places de stationnement devra être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Travaux sur des constructions existantes

- Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des constructions existantes (sauf pour les seuls cas de réhabilitation sans changement d'affectation).

Mode de calcul des places de stationnement

- Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- Lorsque la règle définit des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.
- Concernant les sous-destinations pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés.
- En cas de contradiction entre 2 règles, la règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Règles pour la création d'aires de livraison

- A l'exception du secteur UXa, les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité foncière. Ces places peuvent être réalisées dans l'espace public après accord de l'aménageur, dans le cadre d'une opération prenant place au sein d'un périmètre d'OAP.
- Les aires de livraison, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins. Les pétitionnaires justifieront la taille de l'aire nécessaire au vu de l'activité

Stationnement des vélos

- L'espace de stationnement pour les vélos, à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments est couvert, clos et sécurisé. Il est situé si possible en rez-de-chaussée, facilement accessible depuis les voies et emprises publiques existantes ou projetées, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Il ne peut pas être positionné au deuxième sous-sol et en cas de rampe, celle-ci ne peut être supérieure à 12% de pente.

Dimension des places de stationnement et équipements

- Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents.

Constructions à édifier ou changement de destination

- La règle de stationnement est différenciée selon la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux nouvelles constructions à édifier.
- Lorsque plusieurs règles s'appliquent sur une même construction, elles sont cumulatives.

Normes de stationnement des vélos

Sous-destination	Tous les secteurs
	Minimum exigé (norme plancher)
Logement (à partir de 2 logements)	T1-T2 : 1 place par logement
	T3-T4-T5 et plus 2 places par logement
	L'espace ne peut avoir une superficie totale inférieure à 5 m ²

Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 500 m ² : si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc Au-delà de 500 m ² : 1 place par tranche de 500 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
Restauration	Jusqu'à 400 m ² de SDP : non réglementé Au-delà de 400 m ² de SDP : 1 place par tranche de 100 m ²
Commerce de gros	1 place par tranche de 500 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
Hôtels	0,25 place par chambre
Autres hébergements touristiques	0,25 place par chambre
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² de SDP : non réglementé Au-delà de 400 m ² de SDP : 1 place par tranche de 100 m ²
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 100 m ² , sans que la surface dédiée puisse être inférieure à au moins 1,5% de la surface de plancher et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Nombre de place permettant l'accueil de 15 % de l'effectif total des salariés
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers 1 place pour 8 à 12 élèves
Salles d'art et de spectacles	Selon les besoins estimés
Équipements sportifs	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
Autres équipements recevant du public	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
Industrie	1 place par tranche de 400 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Entrepôt	1 place par tranche de 1000 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Bureaux	1 place par tranche de 100 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés

Travaux sur des constructions existantes

- Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des constructions existantes.
- Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée :

- Pour les extensions de construction et les réhabilitations à destination de logement sans création de logement supplémentaire ;
- Pour les réhabilitations sans changement d'affectation ;

Dans les autres cas, la règle pour les constructions nouvelles s'applique.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UX-15 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique automobile et en état de viabilité.
- La largeur de la voie d'accès publique ou privée doit être adaptée à l'importance du projet. A l'exception du secteur UXt, elle ne peut être inférieure à 10 m.
- Tout projet d'aménagement doit permettre des accès piétons et cycles à l'opération dans des conditions sécurisées, en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces privés destinés à être rétrocédés.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur, ainsi que la collecte des déchets, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Il est autorisé un seul accès automobile par unité foncière. En cas d'unité foncière disposant de plusieurs linéaires sur une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques précédents, le choix d'implantation de l'accès doit prendre en compte la sécurité des piétons et de la circulation routière et la limitation des nuisances.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.
- En secteur UXh et UXm, les accès secondaires destinés aux flux techniques et de secours (pompiers, services de secours, livraisons, ramassage des OM, accès du personnel) pourront être implantés sur une même parcelle à moins de 200 m de l'accès principal. La desserte des accès secondaires ne pourra se faire que dans le sens de circulation de la voie publique, les traversées de voirie étant proscrites pour ces flux.

Article UX-16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation autorisée ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

- Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.
- Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement des eaux usées

- Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, la délivrance ou non, ou sous conditions, des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la justification d'un dispositif d'assainissement des eaux usées en conformité avec le règlement d'assainissement local.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Les constructions autorisées à l'article 2, activités ou installations doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.
- Le branchement à un réseau public d'assainissement de type séparatif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci est réalisé ou renforcé.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions et agrandissements, ne sont pas admis.

- Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de pré traitement.

Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- Se reporter à l'article UX-13 du présent règlement.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz...) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, et conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Eclairage public

- Toutes les voies réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui sont rétrocédées doivent comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.
- L'éclairage des voies de desserte, quand il est prévu ou existe, doit être économe en énergie et limiter ses impacts sur la nature pour favoriser la biodiversité nocturne.

Locaux de stockage des déchets

Pour toute opération à partir de 3 logements et à l'exception des quartiers disposant d'une collecte par points d'apport volontaire :

- Un espace dédié au stockage des conteneurs des déchets et du tri sélectif doit être prévu pour tout type de construction. Il doit être dimensionné en fonction de la nature de la construction et de son importance.
- Ces locaux doivent être facilement accessibles vers l'espace public de collecte par un cheminement praticable et sans obstacle vers l'espace public (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).
- S'ils sont à l'extérieur des constructions principales, Ces locaux doivent présenter une intégration paysagère satisfaisant aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- Une aire d'enlèvement des déchets doit être disponible au droit du local. Toutefois, en fonction du mode de collecte (exemple : collecte en points d'apport volontaire) ou si la configuration ne le permet pas et avec l'accord préalable du gestionnaire des déchets, cet aménagement peut ne pas être exigé.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES AU

ZONE AUX

Cette zone correspond aux zones à vocation économique destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

La zone AUx est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pièces du sous dossier n°3 du dossier de PLUi dont les OAP sectorielles délimitées sur le plan de zonage, pièce n°3.5 du dossier de PLUi. L'aménagement de ces secteurs doit être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article AUx-1 : Interdiction et limitation des destinations, usages et affectations des sols

Destinations des constructions



**Destination
autorisée**



**Destination
interdite**



Destination autorisée avec limitations/conditions

*Se reporter à l'exposant et au tableau d'explication page suivante « **explication des limitations et conditions** »*

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	AUx
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	△ ¹
	Hébergement	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	■
	Commerce de gros	✗
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
	Hôtels	✗ ■ ²
	Autres hébergements touristiques	✗
	Cinéma	■
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■

	Salles d'art et de spectacle	■
	Equipements sportifs	■
	Lieux de culte	■ x ¹
	Autres équipements recevant du public	■
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	■
	Entrepôt	■
	Bureau	■
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	■

Usages et affectation des sols

	AUx
Dépôts de ferrailles, véhicule hors d'usage, matériaux, combustibles solides ou liquides, entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération	✗
Terrains de camping ou de caravanage et stationnement des caravanes	✗
Ouverture et extension de carrières	✗
Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, aménagements et installations autorisés, dont merlons	△ ² ✗
Autres	△ ³

Nature des activités

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	AUx
Installations classées pour la Protection de l'environnement (ICPE)	Autorisation	■
	Enregistrement	■
	Déclaration	■

Explication des limitations et conditions évoquées dans les tableaux ci-dessus

Les constructions, aménagements, installations et travaux énumérés ne sont autorisés qu'à condition :	
△ ¹	D'être nécessaire au fonctionnement d'une activité économique autorisée sur la même unité foncière (gardiennage, personnel, restauration de la clientèle, réparation...). Cas du logement : limité à 100 m ² de SdP et à intégrer au volume bâti d'une construction principale sur l'unité foncière.
△ ² ✗	Pour les merlons : - Faire l'objet d'une composition paysagère de qualité - Ou être nécessaires à une protection visuelle et/ou acoustique - Dans tous les cas, être réalisés une distance minimale L=H d'une façade d'habitation avec baie(s), sans être inférieur à 5 mètres (H étant la mesure en crête de merlon et L la distance entre la façade et le pied du merlon) Autres affouillements/exhaussements : être nécessaires aux constructions, installations et aménagements autorisés. Interdit à Villeneuve-le-Comte

	Intégration architecturale et paysagère de qualité
	Interdit à Coupvray
	Autorisé uniquement à Coupvray

Seules sont autorisées les éoliennes à axe horizontal ou vertical correspondant à l'usage domestique, et respectant les conditions suivantes :

- Elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat,
- Elles doivent être implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives,
- Leur hauteur est inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation,
- Elles sont implantées sur les toitures des constructions ou en fonds d'unité foncière non limitrophe d'une zone naturelle,
- Elles font l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

Les cours d'eau et les rus

Ils ne peuvent pas faire l'objet de drainage, de comblement, de remblaiement ou de dépôts divers.

Trame des zones humides avérées repérées sur le plan de zonage :

- **Au titre du SAGE des Deux Morin**, si plus de 1 000 m² de zones humides **avérées** sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.
- **Au titre du SAGE du bassin versant de l'Yerres**, si plus de 1 000 m² de zones humides **avérées** sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.
- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

Trame des zones humides potentielles repérées sur le plan de zonage :

- Au titre du Code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide **potentielle** doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur sont, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).
- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

NB : répartition des communes selon leur Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

SAGE Des Deux Morin	SAGE du bassin versant de l'Yerres
Bailly-Romainvilliers / Coupvray / Esbly / Magny-le-Hongre / Montry / Saint Germain sur Morin / Villeneuve-le-Comte	Bailly-Romainvilliers / Serris / Villeneuve-le-Comte / Villeneuve-Saint-Denis

Article AUx-2 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article AUx-3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques par l'extérieur dans la limite de 0,30 m d'épaisseur (dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, protections solaires...).

Les règles ci-dessous s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins, ...) après rétrocession.

Dispositions générales

- En l'absence de dispositions graphiques au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 4 m.

Dispositions particulières

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,
 - Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
 - Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.
- Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuys doivent être respectées (voir l'annexe n°3 du présent règlement).
- En dehors des espaces urbanisés, les distances de recul sont majorées le long des routes classées à grande circulation (voir dispositions générales).

Article AUx -4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;

- Les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Les règles ci-dessous s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins, ...) après rétrocession.

Dispositions générales

- Les constructions principales peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en retrait.
- **En cas de retrait**, il convient de respecter un retrait minimum de 4 m.

Dispositions particulières

- Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuys doivent être respectées. Voir l'annexe n°3 du présent règlement.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la hauteur n'excède pas les hauteurs maximales autorisées dans la zone, les annexes lorsque leur hauteur n'excède pas 2,50 m et les abris de jardin.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : c'est-à-dire réalisées dans le prolongement ou en retrait des murs existants.

Article AUx -5 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article AUx -6 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 70 % de la surface de l'unité foncière.

Article AUx -7 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables ou de systèmes de refroidissement dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes relais ou privatives inférieurs à 3,50 m de hauteur, et à condition d'être implantés avec un recul minimal d'1,5 depuis le bord de toiture.

- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Sauf précision au sein de la règle, les hauteurs exposées sont exprimées au faîtage ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse (voir définition de la hauteur dans le lexique).

Dispositions générales

- La hauteur totale est limitée à 8 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage en cas de toiture à pente(s), sans excéder R+2+C ; et à 10 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse, sans excéder R+2.
- La hauteur totale au faîtage est portée à 21 m à Coupvray.
- La hauteur totale des annexes est limitée à 4 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- La hauteur totale des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 12 m au faîtage. Il est autorisé un dépassement de 3 mètres de hauteur supplémentaire lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; ce dépassement ne peut s'appliquer que sur 30% maximum de l'emprise bâtie.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article AUx -8 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dispositions générales

- Les constructions autorisées à l'article 1 et autres modes d'occupation du sol doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
 - Elles ne devront pas 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.
- Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel de l'unité foncière. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain sont limités au strict nécessaire et favorisant l'intégration paysagère des constructions.
- Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture non contextuelle est interdite.
- L'aspect esthétique des abris de jardin est étudié de manière à assurer leur intégration dans l'environnement immédiat. Ils sont de préférence en bois et de teinte sombre.
- Les citernes non-enterrées doivent être implantées ou occultées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les dispositifs de stockage des eaux de pluie récupérées (bac) et les silos doivent être non visibles depuis les voies et emprises publiques.
- Les moteurs de climatisation, des pompes à chaleur, des pompes des piscines et autres moteurs doivent être intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- Les cuves liées à la récupération des eaux pluviales sont de préférence enterrées ou non visibles depuis les voies et emprises publiques et masquées à la vue par des dispositifs

permanents tels que mur maçonné enduit de la même couleur que la construction principale ou claustra.

- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, sont autorisées à condition d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- L'installation d'antennes paraboliques et des antennes râteaux devra être la moins visible possible depuis l'espace public.

Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les constructions en rondins sont interdites.

A Coupvray, les annexes pourront être réalisées avec des pentes de toiture plus faible ainsi qu'avec d'autres matériaux (zinc, bois, acier etc...)

Façades :

Dans tous les secteurs :

- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Le même soin devra être porté sur les façades des constructions donnant sur le cœur d'îlot que sur les façades donnant sur la rue ou l'emprise publique.
- Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public seront traitées dans une cohérence de matériaux et de couleurs avec l'existant.
- Les murs aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux imitant des éléments naturels (bois, pierre, brique, etc.) peuvent être admis sous réserve qu'ils présentent une qualité d'aspect et une pérennité compatible avec l'intégration architecturale et paysagère du secteur. Les imitations de qualité insuffisante ou ne garantissant pas une durabilité adéquate ne sont pas autorisées.
- Les maçonneries en matériaux naturels non enduites sont de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.
- La couleur des matériaux choisis doit s'inscrire dans les palettes de couleurs spécifiques détaillées dans les référentiels présents en annexe du règlement.

Toitures :

Dans tous les secteurs :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant, y compris en cas d'architectures contemporaine.

- les couvertures seront traitées en finition mate (brillance nulle à très faible) et en teintes sobres et uniformes ; les revêtements réfléchissants ou générant des reflets visibles depuis l'espace public sont proscrits (aspect papier bitumeux...)
- Les toitures doivent présenter une texture fine et homogène, sans ondulations apparentes ni nervurations marquées ; les profils à ondes visibles depuis l'espace public ne sont pas admis (aspect tôles ondulées, fibrociment, etc...)
 - A Chessy, ces interdictions concernent notamment les nouvelles constructions, dont les annexes.
- La toiture de toute construction de plus de 500 m² d'emprise au sol doit intégrer sur 75% de sa surface minimum :
 - Un dispositif de production d'énergie renouvelable ;
 - Un dispositif de toiture végétalisée.
 - Les deux traitements peuvent être combinés pour atteindre le même taux.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) ainsi que les équipements techniques rattachés à leur fonctionnement, doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils doivent respecter la pente de la toiture. Sur les toitures à pente, leur pose doit se faire le plus près possible de la ligne d'égout. Dans le cas de dispositifs positionnés sur des toitures-terrasses, ces derniers ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur. Leur hauteur totale ne devra pas dépasser celle des garde-corps/acrotères. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont de teintes sombres ou similaires au coloris de toiture, y compris les supports et cadres visibles. En secteur soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France, ces panneaux doivent être intégrés dans les règles de l'art dans l'épaisseur de la couverture de la construction.
- Les garde-corps des toitures terrasses accessibles doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.
- Les éléments tels que lucarnes et conduits de cheminées doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels, et s'inspirer de leurs différents modèles.
- Les édifices techniques, les crinolines etc., doivent être intégrés dans le bâtiment, ils seront dissimulés par des brise-vues si sur toitures.

A Coupvray, en secteur de protection des monuments historiques inscrits ou classés :

Implantation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)

- L'installation des panneaux solaires ou photovoltaïques doit respecter les prescriptions suivantes :
 - Ils doivent être implantés uniquement sur les toitures des constructions.
 - Une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faitage, de gouttière, ...) sur le rythme et les dimensions des percements est recherchée.
 - En toiture les panneaux sont intégrés suivant les règles de l'art dans l'épaisseur de la couverture de la construction afin d'en limiter l'impact visuel.
 - La création de fenêtres de toit pourra permettre l'installation de capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Les clôtures :

- L'aspect des clôtures est traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m.

- Les clôtures sur rue sont constituées, au choix :
 - D'un mur en pierres apparentes ou en brique ;
 - D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
 - D'un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 1,00 m, réalisé en maçonnerie, brique ou pierres apparentes, surmonté d'un barreaudage vertical ;
 - D'une haie composée à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes ;
 - De treillis soudés doublés d'une haie intérieure.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits ainsi que les clôtures à lisses horizontales.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 5 m de linéaire de clôture.
- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers sont créés en harmonie avec ceux préexistants.
- En limite séparative, les clôtures peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives. A Coupvray seulement, elles peuvent être constituées de pare-vues ou claustras de 1,80 m maximum de hauteur.
- Les prescriptions précédentes peuvent être adaptées lorsque les conditions de sécurité l'exigent.
- A Chessy, en complément des règles ci-dessus :
 - L'aspect des clôtures existantes doit rester inchangé ou reproduit à l'identique lors de travaux de démolition ou de construction

Dispositions particulières

Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale.

Extension et surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants, sauf impossibilité technique (véranda, baies vitrées).
- A l'exception de Serris, ces dispositions, peuvent ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée, ou dans le cas d'un traitement architectural cohérent mais différencié.

Article AUx -9 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

A Coupvray

Toiture et couverture

- En cas de nécessité de réfection, les toitures seront refaites à l'identique (pentes et importance du débord).
- Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- Les matériaux de couverture utilisés seront soit identiques à l'existant soit de la petite tuile plate en terre cuite vieillie, rouge foncé à brun (65 à 70 au m2).
- Les lucarnes existantes doivent être conservées.
- Les lucarnes créées seront « à chevalet » (toit à 2 versants) ou « capucines » (toit à 3 versants) ; leurs dimensions reprendront celles des lucarnes existantes. Elles seront placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.
- L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit espacés d'au moins trois mètres et sans surépaisseur par rapport au plan du versant.
- Les ouvrages techniques cheminés et autres support inclus situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Façade – Ouvertures

- Les baies existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- En cas de création de baie, elle devra respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau. Elle devra adopter une proportion verticale : ni carrée, ni rectangulaire en largeur.
- Les menuiseries anciennes de fenêtres seront conservées. Lorsqu'elles devront être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci seront constituées, pour les maisons d'habitation, d'ouvrants à la française à deux vantaux, à petits carreaux ou à grands carreaux.

- Proportion des grands carreaux : 3 grands carreaux identiques ou le carreau central plus grand. Les vantaux à jour unique sont proscrits.
- Les doubles vitrages devront comporter des petits bois fixés sur le verre côté extérieur.
- Les volets seront :
 - Soit pleins : constitués de 2 ou 3 planches verticales, assemblées par 2 ou 3 traverses horizontales (sans écharpe).
 - Soit en persiennes.
- Les volets pliants et roulants, plastiques ou métalliques, sont proscrits.
- Il est autorisé au maximum une porte de garage par façade sur rue. Elle sera à deux vantaux et sa largeur n'excèdera pas 2,40 m.
- Les menuiseries de portes, fenêtres, volets, portes de garage seront en bois ou en aluminium (sauf avis contraire ABF), peintes selon une teinte identique, jamais vernies. Les teintes suivantes sont prosrites : blanc pur, crème.

Façade – Parements extérieurs

- Un mur de façade en moellons enduit « à pierres vues » sera :
 - Soit rejointoyé ou enduit « à pierres vues ».
 - Soit revêtu d'un enduit de texture uniforme, couvrant entièrement le parement de moellons, cet enduit pouvant être le support d'un décor.
- Un mur de façade en moellons avec un enduit couvrant sera, en cas de nécessité de réfection, refait à l'identique (composition et finition).
- Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (Composition, couleur et finition).
- Les teintes des enduits traditionnels seront des ocres jaune clair, tendant vers le beige rosé ou le gris ou respecteront le schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI.

Article AUx -10 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
 - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - Favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques dans le respect du contexte urbain et des règles d'implantation.
- Pour toute construction de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal, de bâtiments à usage d'entrepôt, de constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale de plus de 500 m² d'emprise au sol, et pour toute construction ou partie de bâtiment à usage de bureau de plus de 1 000 m² d'emprise au sol, il est exigé qu'au moins 50% de la surface de la toiture, ou les ombrières intègrent :
 - Soit un procédé de production d'énergies renouvelables,

- Soit un système de végétalisation ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- Soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Cette disposition s'applique également :

- Aux parcs de stationnement couverts accessibles au public de plus de 500 m² d'emprise au sol.
- Aux équipements d'intérêts collectifs de plus de 500 m² d'emprise au sol.

Ces obligations ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales qui ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut pas être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

- Les toitures terrasses (hors ouvrages techniques et végétalisation) doivent présenter un albedo avec un indice de réflectivité compris entre 0,70 et 0,90 (toiture blanche, granulats blancs).

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Article AUx -11 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dispositions générales

En ZAC, chaque unité foncière doit intégrer au moins 10% d'espaces verts, auxquels s'ajoutent au moins 10% d'espaces verts de pleine terre.

Si les 10% de pleine terre ne peuvent être atteints, et sous réserve de justifications, il est toutefois exigé un minimum de 5% de pleine terre, qui peut être intégré dans les 10% d'espaces verts.

- Ce pourcentage de 5% peut être comptabilisé en espaces végétalisés selon la règle ci-dessous :
- Espaces de pleine terre surplombés d'une terrasse ou d'un balcon en R+1 = coefficient de 0,8/m² (donc 1 m² est équivalent à 0,8 m² de pleine terre).
- Espaces végétalisés de plus de 80cm d'épaisseur sur dalle ou toiture = coefficient de 0,8/m² (donc 1 m² est équivalent à 0,8 m² de pleine terre).
- Espaces végétalisés de plus de 60cm d'épaisseur sur dalle ou toiture = coefficient de 0,6/m² (donc 1 m² est équivalent à 0,6 m² de pleine terre).
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle de l'unité foncière et aux lieux environnants, en recherchant la contiguïté avec les espaces libres des unités foncières voisines ou de l'espace public et en participant à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (engazonné de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.).
- Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces verts.

Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues, à l'exception des résineux. En cas d'impossibilité de les maintenir dans la réalisation du projet, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles sont choisies parmi les essences indigènes au département.
- Pour les opérations d'aménagement, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Il est exigé au moins 1 unité de plantation par tranche de 100 m² d'espaces libres de pleine terre (plantations existantes comprises), dont au moins 1 arbre de moyen ou grand développement.
- Pour les aires de stationnement inférieures à 500 m², il est exigé la plantation minimum de 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement. Les aires de stationnement de plus de 500 m² sont soumis aux exigences de l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme.

Rappel : les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m² sont soumis aux obligations de végétalisation ou d'installation d'ombrières intégrant des systèmes de production d'énergie renouvelables prévues (art. L.111-19-1 du Code de l'urbanisme). **Obligations :**

- Au moins 50% de leur emprise avec des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales** ou leur évaporation.
- Au moins 50% de leur emprise avec des **dispositifs végétalisés ou des ombrières** (avec production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface) concourant à l'ombrage, et si l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Ces obligations ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales qui ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut pas être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

- Les espèces plantées ou semées ne peuvent pas être des espèces invasives (cf. annexe n°1 du présent règlement). Les essences locales sont privilégiées.
- Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.

Article AUx -12 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants 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 et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.

Les espaces paysagers à protéger (EPP)

Au sein des espaces paysagers à protéger repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Sont uniquement autorisés les abris de jardin facilement démontables (sans fondation).
- Des accès et voies peuvent y être aménagés, à condition d'être réalisés dans un matériau perméable.
- Quand l'EPP est boisé, toute opération de défrichage et d'abattage d'arbres est interdite, sauf lorsque cette opération est justifiée pour des raisons sanitaires ou sécuritaires. Dans ce cas, tout arbre abattu doit faire l'objet d'une compensation par la plantation d'un arbre de force équivalente à terme. Cette compensation doit avoir lieu sur la parcelle concernée ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, dans un rayon de 100 mètres autour de la parcelle

Arbres isolés protégés

Pour les arbres protégés repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

Mares et plans d'eau

Pour les mares identifiées au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Tous travaux de construction, de comblement, d'assèchement, d'imperméabilisation, d'exhaussement et d'affouillement de sol y sont interdits, à l'exception des travaux et constructions nécessaires :
 - Au fonctionnement hydraulique,
 - Au franchissement (passerelles, etc),
 - À la mise en sécurité,
 - À l'animation ou à la valorisation des sites,
 - A une reconfiguration de la mare lorsqu'elle est justifiée par un projet d'intérêt collectif et dont les éventuelles atteintes à la qualité du site sont compensées.
- Les travaux devront, le cas échéant, respecter la réglementation afférente aux zones humides.
- Ces dispositions sont élargies à un périmètre de 10 mètres depuis le haut des berges sauf justification particulière relative à la configuration des lieux.

Cours d'eau

Pour les cours d'eau identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique et de l'aqueduc de la Dhuys. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,
 - Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
 - Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Article AUx -13 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les conditions normales de ruissellement sont recherchées, en limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant l'infiltration dans le sol.
- Les eaux pluviales de toiture ou de terrasse, ainsi que les eaux de voiries, sont gérées sur place à la parcelle après dépollution si nécessaire et conformément à la réglementation locale en vigueur. Elles ne seront pas renvoyées dans le réseau public.
- Les aménagements doivent prévoir la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie doivent être installés pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Sont privilégiées des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales utilisant des techniques de génie végétal (tranchées drainantes, noues, modelés de terrain, dispositifs paysagers, chaussée réservoir, etc.) en alternative au bassin de rétention traditionnel.
- Les aménagements devront respecter les prescriptions des autorisations environnementales quand elles existent et gérer à minima les petites pluies à la source, correspondant à 10 mm d'eau pendant 48H00 dans les périmètres concernés par des autorisations environnementales, et correspondant à 10 mm d'eau pendant 24h00 en dehors des périmètres concernés par des autorisations environnementales.
- Les dispositifs de régulation sont dimensionnés pour des pluies d'occurrence centennale dans les périmètres concernés par les autorisations environnementales de bassin versant de la ville nouvelle, et à minima pour des pluies d'occurrence trentennale sur les autres parties du territoire. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, cette gestion pourra être mutualisée à l'échelle globale du projet. Le débit de rejet régulé ne pourra être supérieur à un débit spécifique de 2,1 l/s/ha, afin de se conformer aux dispositions des arrêtés d'autorisation environnementale.
- Au sein de l'unité foncière, les eaux pluviales sont traitées distinctement des eaux usées. Le raccordement éventuel au réseau public s'établit en fonction des circonstances locales, en accord avec le gestionnaire de réseaux.
- Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, doivent être collectées et infiltrées aux espaces verts ou raccordées au réseau public le cas échéant.
- Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement sont équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs sont conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.
- Les eaux de vidange des piscines doivent faire l'objet d'un pré traitement avant le rejet sur le réseau des eaux pluviales.

Dispositions particulières

- Sur les communes de Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris, il existe des arrêtés préfectoraux d'autorisations environnementales réglementant la gestion des eaux pluviales de façon spécifique qui seront à prendre en compte sur ces emprises

communales (arrêtés n°2022/19/DCSE/BPE/E, n°2022/20/DCSE/BPE/E, n°2022/21/DCSE/BPE/E, n°2022/22/DCSE/BPE/E et n°2022/23/DCSE/BPE/E du 29 août 2022).

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article AUx -14 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux destinations ou sous-destinations non prévues dans le tableau et les dispositions ci-après sont celles qui s'appliquent aux destinations ou sous-destinations qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre. Le foisonnement des places est possible s'il est particulièrement justifié et démontré.

Stationnement des véhicules motorisés

Modalités de réalisation des places de stationnement

- L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, pour les véhicules motorisés, y compris les véhicules de livraisons et les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

Dimension des places de stationnement

Le dimensionnement des places de stationnement et de leurs accès répond aux normes minimales suivantes :

- NF P91-100 pour les parkings accessibles au public ;
- NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés.

Normes minimales de stationnement par destination :

Logement :

Le calcul du nombre de places de stationnement exigible s'effectue selon les valeurs de la surface moyenne des logements du permis (valeur A) jusqu'à l'atteinte d'une valeur limite (valeur B) définie ci-après :

Calcul de la règle générale (Valeur A)	Règle générale : Pour les opérations de 3 logements et moins : 2 places / logement. A Serris, une des deux places sera couverte. A Coupvray : 2 places minimum/logement de plus de 30m ² dont 1 couverte sur le terrain d'implantation de la construction. 1 place couverte minimum / logement de 30m ² et moins sur le terrain d'implantation de la construction.
---	---

	A Chessy, les carports ou une place extérieure sur la parcelle pour le 2ème véhicule sont autorisés. Pour les autres opérations, il est défini par opération un ratio par logement en fonction de la SdP $R0 = \text{SdP totale habitation (m}^2\text{)} / \text{nombre de logements}$ $R0 \leq 37$ 0,33 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes. $37 < R0 \leq 47$ 0,4 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes. $47 < R0 \leq 57$ 1,2 places minimum par logement dont une couverte. $57 < R0 \leq 87$ 1,5 places minimum par logement dont une couverte. $R0 > 87$ 2 places minimum par logement dont une couverte.	
Calcul de la limite (Valeur B)	Dans le périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	Hors du périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)
	1 place par logement 0,5 place par logement locatif social	1 place par logement locatif social

Pour chaque typologie (logement ou logement social), le nombre de places de stationnement exigible est le minimum entre la valeur A et la valeur B.

Sous-destination	Normes de stationnement	
Hébergement	✓ 0,40 place de stationnement / unité d'hébergement de personnes âgées ✓ 0,33 place de stationnement / unité de logement en résidence universitaire ✓ 0,33 place de stationnement / unité de logement pour les autres types d'hébergement	
Artisanat et commerce de détail / Restauration	Jusqu'à 300m² : non réglementé Au-delà : 1 place / tranche entamée de 100 m² de SDP	
Activité de services avec accueil d'une clientèle	2 places pour 100 m ² de SDP	
Commerce de gros / cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place par tranche de 250m ² de SDP	
Hôtel	0,5 place / chambre A Coupvray : 1 place / chambre	
Bureau	Dans le périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	1 place pour 65 m ² de SDP
	Hors du périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques	1 place / 55 m ² de SDP

	de stationnement (cf règlement graphique)	
Industrie	Jusqu'à 2 500 m ² : 1 place pour 100 m ² de SDP Au-delà : 1 place supplémentaire par tranche de 300m ² de SDP	
Entrepôts	Jusqu'à 5000m ² de SDP : 1 place pour 250 m ² de SDP Au-delà : 1 place supplémentaire par tranche de 500 m ² de SdP	
Autres destinations	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.	

A Serris, tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, collectif devra réserver un minimum de 5 % du nombre total réglementaire des places prévues aux personnes à mobilité réduite. Chaque place aura une largeur minimale de 3,30 m. Le parc de stationnement clos et couvert devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. La distribution des places de stationnement devra être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Travaux sur des constructions existantes

- Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des constructions existantes (sauf pour les seuls cas de réhabilitation sans changement d'affectation).

Mode de calcul des places de stationnement

- Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- Lorsque la règle définit des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.
- Concernant les sous-destinations pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés.
- En cas de contradiction entre 2 règles, la règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Règles pour la création d'aires de livraison

- Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité foncière. Ces places peuvent être réalisées dans l'espace public après accord de l'aménageur, dans le cadre d'une opération prenant place au sein d'un périmètre d'OAP.
- Les aires de livraison, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins. Les pétitionnaires justifieront la taille de l'aire nécessaire au vu de l'activité

Stationnement des vélos

- L'espace de stationnement pour les vélos, à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments est couvert, clos et sécurisé. Il est situé si possible en rez-de-chaussée, facilement accessible depuis les voies et emprises publiques existantes ou projetées, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Il ne peut pas être positionné au deuxième sous-sol et en cas de rampe, celle-ci ne peut être supérieure à 12% de pente.

Dimension des places de stationnement et équipements

- Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents.

Constructions à édifier ou changement de destination

- La règle de stationnement est différenciée selon la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux nouvelles constructions à édifier.
- Lorsque plusieurs règles s'appliquent sur une même construction, elles sont cumulatives.

Normes de stationnement des vélos

Sous-destination	Tous les secteurs
	Minimum exigé (norme plancher)
Logement (à partir de 2 logements)	T1-T2 : 1 place par logement T3-T4-T5 et plus 2 places par logement L'espace ne peut avoir une superficie totale inférieure à 5 m ²
Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 500 m ² : si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc Au-delà de 500 m ² : 1 place par tranche de 500 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
Restauration	Jusqu'à 400 m ² de SDP : non réglementé Au-delà de 400 m ² de SDP : 1 place par tranche de 100 m ²
Commerce de gros	1 place par tranche de 500 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc
Hôtels	0,25 place par chambre
Autres hébergements touristiques	0,25 place par chambre
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² de SDP : non réglementé Au-delà de 400 m ² de SDP : 1 place par tranche de 100 m ²
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 100 m ² , sans que la surface dédiée puisse être inférieure à au moins 1,5% de la surface de plancher et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés

Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	Nombre de place permettant l'accueil de 15 % de l'effectif total des salariés
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers 1 place pour 8 à 12 élèves
Salles d'art et de spectacles	Selon les besoins estimés
Équipements sportifs	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
Autres équipements recevant du public	15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers
Industrie	1 place par tranche de 400 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Entrepôt	1 place par tranche de 1000 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Bureaux	1 place par tranche de 100 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Centre de congrès et d'exposition	Selon les besoins estimés
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Selon les besoins estimés

Travaux sur des constructions existantes

- Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des constructions existantes.
 - Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée :
 - Pour les extensions de construction et les réhabilitations à destination de logement sans création de logement supplémentaire ;
 - Pour les réhabilitations sans changement d'affectation ;
- Dans les autres cas, la règle pour les constructions nouvelles s'applique.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article AUx -15 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique automobile et en état de viabilité.
- La largeur de la voie d'accès publique ou privée doit être adaptée à l'importance du projet. Elle ne peut être inférieure à 10 m.

- Tout projet d'aménagement doit permettre des accès piétons et cycles à l'opération dans des conditions sécurisées, en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces privés destinés à être rétrocédés.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur, ainsi que la collecte des déchets, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Il est autorisé un seul accès automobile par unité foncière. En cas d'unité foncière disposant de plusieurs linéaires sur une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques précédents, le choix d'implantation de l'accès doit prendre en compte la sécurité des piétons et de la circulation routière et la limitation des nuisances.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

Article AUx-16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation autorisée ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.
- Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.
- Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement des eaux usées

- Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, la délivrance ou non, ou sous conditions, des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la justification d'un dispositif d'assainissement des eaux usées en conformité avec le règlement d'assainissement local.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Les constructions autorisées à l'article 2, activités ou installations doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.
- Le branchement à un réseau public d'assainissement de type séparatif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.

- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci est réalisé ou renforcé.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions et agrandissements, ne sont pas admis.

- Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de pré traitement.

Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- Se reporter à l'article AUX-13 du présent règlement.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz...) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, et conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Eclairage public

- Toutes les voies réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui sont rétrocédées doivent comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.
- L'éclairage des voies de desserte, quand il est prévu ou existe, doit être économe en énergie et limiter ses impacts sur la nature pour favoriser la biodiversité nocturne.

Locaux de stockage des déchets

Pour toute opération à partir de 3 logements et à l'exception des quartiers disposant d'une collecte par points d'apport volontaire :

- Un espace dédié au stockage des conteneurs des déchets et du tri sélectif doit être prévu pour tout type de construction. Il doit être dimensionné en fonction de la nature de la construction et de son importance.
- Ces locaux doivent être facilement accessibles vers l'espace public de collecte par un cheminement praticable et sans obstacle vers l'espace public (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).
- S'ils sont à l'extérieur des constructions principales, Ces locaux doivent présenter une intégration paysagère satisfaisant aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- Une aire d'enlèvement des déchets doit être disponible au droit du local. Toutefois, en fonction du mode de collecte (exemple : collecte en points d'apport volontaire) ou si la configuration

ne le permet pas et avec l'accord préalable du gestionnaire des déchets, cet aménagement peut ne pas être exigé.

ZONE AUm

Cette zone correspond au projet de développement urbain du Port de Coupvray.

La zone AUm est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pièces du sous dossier n°3 du dossier de PLUi dont les OAP sectorielles délimitées sur le plan de zonage, pièce n°3.5 du dossier de PLUi. L'aménagement de ces secteurs doit être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Le secteur AUma correspond à la partie nord du projet, au-dessus de la route départementale, où les règles d'implantation ou d'emprise au sol des constructions diffèrent du reste de la zone.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article AUm-1 : Interdiction et limitation des destinations, usages et affectations des sols

Destinations des constructions



Destination autorisée



Destination interdite



Destination autorisée avec limitations/conditions
Se reporter à l'exposant et au tableau d'explication page suivante « **explication des limitations et conditions** »

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	AUm/AUma
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	■
	Hébergement	■
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	△ ^{1, 2}
	Restauration	■
	Commerce de gros	✗
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	△ ^{1, 2}
	Hôtels	✗
	Autres hébergements touristiques	✗
	Cinéma	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	△ ³

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■
	Salles d'art et de spectacle	×
	Équipements sportifs	■
	Lieux de culte	×
	Autres équipements recevant du public	■
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	■
	Centre de congrès et d'exposition	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×

Usages et affectation des sols

	AUm
Dépôts de ferrailles, véhicule hors d'usage, matériaux, combustibles solides ou liquides, entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération	×
Terrains de camping ou de caravannage et stationnement des caravanes	×
Ouverture et extension de carrières	×
Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, aménagements et installations autorisés dont merlons	⚠ ^{3, 5}
Autres	⚠ ⁴

Nature des activités

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	AUm
Installations classées pour la Protection de l'environnement (ICPE)	Autorisation	×
	Enregistrement	×
	Déclaration	⚠ ^{1,2,4}

Explication des limitations et conditions évoquées dans les tableaux ci-dessus

Les constructions, aménagements, installations et travaux énumérés ne sont autorisés que sous conditions :	
⚠ ¹	Bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché.
⚠ ²	Leur surface de plancher n'excède pas 250 m ² par unité foncière.
⚠ ³	Être destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
⚠ ⁴	Faire l'objet d'une intégration architecturale et paysagère de qualité. Concernant les antennes relais : ne pas les concentrer.
⚠ ⁵	Pour les merlons : - Faire l'objet d'une composition paysagère de qualité - Ou être nécessaires à une protection visuelle et/ou acoustique

	Dans tous les cas, être réalisés une distance minimale $L=H$ d'une façade d'habitation avec baie(s), sans être inférieur à 5 mètres (H étant la mesure en crête de merlon et L la distance entre la façade et le pied du merlon) Autres affouillements/exhaussements : être nécessaires aux constructions, installations et aménagements autorisés.
--	---

Les éoliennes

Seules sont autorisées les éoliennes à axe horizontal ou vertical correspondant à l'usage domestique, et respectant les conditions suivantes :

- Elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat,
- Elles doivent être implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives,
- Leur hauteur est inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation,
- Elles sont implantées sur les toitures des constructions ou en fonds d'unité foncière non limitrophe d'une zone naturelle,
- Elles font l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

Les cours d'eau et les rus

Ils ne peuvent pas faire l'objet de drainage, de comblement, de remblaiement ou de dépôts divers.

Trame des zones humides avérées repérées sur le plan de zonage :

- **Au titre du SAGE des Deux Morin**, si plus de 1 000 m² de zones humides **avérées** sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.
- **Au titre du SAGE du bassin versant de l'Yerres**, si plus de 1 000 m² de zones humides **avérées** sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.
- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

Trame des zones humides potentielles repérées sur le plan de zonage :

- Au titre du Code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide **potentielle** doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur sont, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).
- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

NB : répartition des communes selon leur Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

SAGE Des Deux Morin	SAGE du bassin versant de l'Yerres
Bailly-Romainvilliers / Coupvray / Esbly / Magny-le-Hongre / Montry / Saint Germain sur Morin / Villeneuve-le-Comte	Bailly-Romainvilliers / Serris / Villeneuve-le-Comte / Villeneuve-Saint-Denis

Servitude de résidence principale

Conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme, dans le périmètre repéré sur le règlement graphique, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Article AUm-2 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Voir les exigences inscrites dans les OAP du Port de Coupvray.

En AUm, au sud de la RD45A, Le minimum de 25 % de logements sociaux sera apprécié globalement, en nombre cumulé des logements autorisés par les permis de construire.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article AUm-3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques par l'extérieur dans la limite de 0,30 m d'épaisseur (dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, protections solaires...).

Les règles ci-dessous s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins, ...) après rétrocession.

Dispositions générales

- Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies publiques ou des emprises publiques, existantes ou à créer, soit en retrait minimum de 0,2 m des voies publiques ou des emprises publiques, existantes ou à créer.
- Tout dépassement sur le domaine public est limité à 0,60 m et doit être situé à une hauteur minimum de 6 m.

Dispositions particulières

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.
- Les bassins de piscine non couverte doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 3 m mesurés à partir des bords du bassin (hors margelle).
- En dehors des espaces urbanisés, les distances de recul sont majorées le long des routes classées à grande circulation (voir dispositions générales).
- Les constructions doivent respecter un recul minimum par rapport à l'alignement de la RD45A, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Entrée de ville Nord-Ouest.

Article AUm -4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

- Dans le cadre d'une opération groupée, les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.
- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :
 - Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
 - En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
 - Les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
 - Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.
 - En secteur AUma, au nord de la RD45A hors OAP, les balcons.

Les règles ci-dessous s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins, ...) après rétrocession.

Dispositions générales

- Les constructions sont implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.
- En cas de retrait, il convient de respecter les distances minimales suivantes :
 - En cas de façade(s) avec baie(s) : le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage ($L \geq H/2$), en respectant un minimum de 4 m.
 - En cas de façade(s) sans baie : le retrait est porté à 2,5m.
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux annexes autres que les piscines non attenantes à la construction principale d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit. Pour ces annexes, en cas de recul, celui-ci est de 1 mètre minimum.
- Ces dispositions ne s'appliquent qu'en AUma, hors OAP.

- Sur le reste de la commune, ce sont les dispositions de l'OAP « Entrée de ville nord-ouest » qui s'appliquent.

Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la hauteur n'excède pas les hauteurs maximales autorisées dans la zone, les annexes lorsque leur hauteur n'excède pas 2,50 m et les abris de jardin.
- Les bassins de piscine non couverte doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 3 m mesurés à partir des bords du bassin (hors margelle).

Article AUm -5 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application

- Les distances prescrites par les règles spécifiques sont mesurées par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, balcons, débords de toiture, les éléments de modénature, les éléments de protection solaires sur les façades vitrées et les doubles peaux.

Dispositions générales

- La distance entre deux constructions non contigües sur une même propriété doit être au moins égale à :
 - 4,00 m si l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des ouvertures.
 - 8,00 m si les deux façades en vis-à-vis comportent des ouvertures.
 - 2,50 m dans le cas contraire (façades et pignons aveugles).

Dispositions particulières

- L'ensemble des dispositions prescrites par les règles spécifiques ci-après ne s'applique pas :
 - Aux annexes.
 - A l'aménagement, l'extension, la surélévation et le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone à condition que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.
 - Aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUm -6 : Emprise au sol des constructions

A Coupvray, en AUma, l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface des terrains.

Article AUm -7 : Hauteur des constructions

Champ d'application

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère ou faîtage - voir définition du lexique) ; les cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclues du calcul de la hauteur.

- Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :
 - Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
 - Les souches de cheminées ;
 - Les supports de lignes électriques ou d'antennes relais ou privatives inférieurs à 3,50 m de hauteur, et à condition d'être implantés avec un recul minimal d'1,5 m depuis le bord de toiture.
 - Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

- Les hauteurs des constructions doivent être conformes au document Orientations d'Aménagement et de Programmation « Entrée de ville nord-ouest Port de Coupvray ».
- En secteur AUma, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres, mesurée à partir du rez-de-chaussée jusqu'à l'égout du toit (R+1+combles aménageables) ou jusqu'au sommet de l'acrotère (R+1) ; ces dispositions ne s'appliquent pas dans la partie concernée par les épannelages des Orientations d'Aménagement et de Programmation << Entrée de ville Nord-Ouest »
- Les hauteurs maximales indiquées sont bonifiées de la façon suivante :
 - Dans le cas de toiture "terrasse" : 0,50 m NGF supplémentaire aux hauteurs définies par le « Plan des hauteurs maximales des constructions » ; en outre, les remontées d'acrotères permettant de masquer les gardes corps ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur.
 - En cas de rez-de-chaussée occupé par des commerces ou des équipements collectifs : 1 m NGF supplémentaire aux hauteurs définies par le « Plan des hauteurs maximales des constructions ».
 - En cas de bâtiment sur sous-sol destiné au stationnement : 1 m NGF supplémentaire aux hauteurs définies par le « Plan des hauteurs maximales des constructions ».
 - Les deux majorations ci-dessus ne sont en aucun cas cumulables.

Dispositions particulières

- 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 partielle, les changements de destination des constructions existantes sur une même unité foncière dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article AUm -8 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aspect extérieur des constructions

- Un schéma de coloration est joint en annexe n°5 du présent règlement.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, sont autorisées à condition d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Toiture et couverture :

- Dans le cas de toitures à pentes, celles-ci sont à deux versants avec une pente comprise entre 35° et 45°. Pour les bâtiments ou partie de bâtiment repérés comme « Poterne » dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Entrée de ville nord-ouest » à Coupvray, les toitures comporteront au moins deux versants et sont constituées de petites tuiles à pureau plat (60 à 75 au m²).
- Les toitures à pente (deux versants ou plus) représenteront au moins 50 % des surfaces de toiture, les surfaces étant calculées au développé des rampants pour les toitures à pente.
- En atténuation de cette règle, pour les constructions situées dans la zone à « norme de stationnement réduite » dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Entrée de ville nord-ouest » à Coupvray, ce pourcentage minimum est réduit à 20 %.
- Les toitures terrasses non accessibles de plus de 20 m² sont végétalisées.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres support inclus situés sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.
- Les gardes corps des toitures terrasses inaccessibles doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des éléments architecturaux d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.
- Pour les terrasses inaccessibles, les garde-corps sont composés :
 - Soit d'éléments pleins toute hauteur du même matériau que la façade,
 - Soit d'éléments pleins surmontés d'éléments en serrurerie, lesquels éléments de serrurerie ne doivent pas être situés à plus de 30 cm au-dessus des éléments pleins formant l'essentiel du garde-corps.
- Les gardes corps des toitures terrasses accessibles doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment et masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Implantation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)

- Les capteurs solaires sont insérés au mieux dans l'environnement :
 - Ils doivent être implantés uniquement sur les constructions.

- 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 est recherchée.
- En toiture, les panneaux sont intégrés, suivant les règles de l'art, dans l'épaisseur de la couverture de la construction.
- La création de fenêtres de toit pourra permettre d'installer des capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Les clôtures – Toutes constructions

- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 5 m de linéaire de clôture.
- La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 m par rapport au terrain fini après travaux. Le long de la route de Lesches (RD45a), elles sont constituées d'un mur plein recouvert d'un enduit à pierres vues ou couvrant.
 - En secteur AUma cette disposition s'applique uniquement depuis l'entrée de ville jusqu'au carrefour d'accès à l'opération du secteur.

Façade – Parements extérieurs

- L'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir une finition (enduit, parement, peinture) est interdit sur les façades, murs de soutènement, clôtures et ouvrages visibles depuis l'espace public.
- Doivent être recouverts d'un enduit les matériaux qui, par leur nature et par l'usage local, sont destinés à l'être (par ex. béton grossier, briques creuses, parpaings agglomérés).
- Les teintes et textures sont mates, uniformes et compatibles avec le nuancier annexé ; les finitions réfléchissantes sont proscrites.

Dispositions diverses

- Les moteurs de climatisation, des pompes à chaleur, des pompes des piscines et autres moteurs doivent être intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- Les cuves liées à la récupération des eaux pluviales sont de préférence enterrées ou non visibles depuis les voies et emprises publiques et masquées à la vue par des dispositifs permanents tels que mur maçonné enduit de la même couleur que la construction principale ou claustra.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.
- L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1m) pourra être assujettie à des préconisations et/ou recommandations susceptibles d'assurer au mieux leur bonne intégration dans l'environnement, : mise en peinture, implantation non visible ou la moins visible possible depuis l'espace public, etc.
- L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site est recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

- Les coffrets des concessionnaires de réseaux et les boîtes aux lettres doivent être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction proprement dite.
- Les dispositifs de stockage des eaux de pluie récupérées (bac) doivent être non visibles depuis les voies et emprises publiques.
- L'ensemble de ces installations doit faire l'objet d'une intégration paysagère.
- En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée l'est entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives.

Article AUm -9 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

A Coupvray

Toiture et couverture

- En cas de nécessité de réfection, les toitures seront refaites à l'identique (pentes et importance du débord).
- Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- Les matériaux de couverture utilisés seront soit identiques à l'existant soit de la petite tuile plate en terre cuite vieillie, rouge foncé à brun (65 à 70 au m2).
- Les lucarnes existantes doivent être conservées.
- Les lucarnes créées seront « à chevalet » (toit à 2 versants) ou « capucines » (toit à 3 versants) ; leurs dimensions reprendront celles des lucarnes existantes. Elles seront placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.
- L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit espacés d'au moins trois mètres et sans surépaisseur par rapport au plan du versant.
- Les ouvrages techniques cheminés et autres support inclus situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Façade – Ouvertures

- Les baies existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- En cas de création de baie, elle devra respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau. Elle devra adopter une proportion verticale : ni carrée, ni rectangulaire en largeur.
- Les menuiseries anciennes de fenêtres seront conservées. Lorsqu'elles devront être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci seront constituées, pour les maisons d'habitation, d'ouvrants à la française à deux vantaux, à petits carreaux ou à grands carreaux.
- Proportion des grands carreaux : 3 grands carreaux identiques ou le carreau central plus grand. Les vantaux à jour unique sont proscrits.
- Les doubles vitrages devront comporter des petits bois fixés sur le verre côté extérieur.
- Les volets seront :
 - Soit pleins : constitués de 2 ou 3 planches verticales, assemblées par 2 ou 3 traverses horizontales (sans écharpe).
 - Soit en persiennes.
- Les volets pliants et roulants, plastiques ou métalliques, sont proscrits.

- Il est autorisé au maximum une porte de garage par façade sur rue. Elle sera à deux vantaux et sa largeur n'excèdera pas 2,40 m.
- Les menuiseries de portes, fenêtres, volets, portes de garage seront en bois ou en aluminium (sauf avis contraire ABF), peintes selon une teinte identique, jamais vernies. Les teintes suivantes sont proscrites : blanc pur, crème.

Façade – Parements extérieurs

- Un mur de façade en moellons enduit « à pierres vues » sera :
 - Soit rejointoyé ou enduit « à pierres vues ».
 - Soit revêtu d'un enduit de texture uniforme, couvrant entièrement le parement de moellons, cet enduit pouvant être le support d'un décor.
- Un mur de façade en moellons avec un enduit couvrant sera, en cas de nécessité de réfection, refait à l'identique (composition et finition).
- Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (Composition, couleur et finition).
- Les teintes des enduits traditionnels seront des ocres jaune clair, tendant vers le beige rosé ou le gris ou respecteront le schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI.

Article AUm -10 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Toutes les constructions neuves à destination de logements doivent respecter lors dépôt du permis de construire l'ensemble des paramètres suivants :
 - Un besoin de chauffage inférieur à 15 kWh d'énergie utile par m² par an.
 - Une consommation totale en énergie primaire (tous usages, électroménager inclus) inférieur à 120 kWh par m² par an.
 - Une perméabilité à l'air du bâtiment de $n_{50} \leq 0.60$ vol/h.
 - Une fréquence de surchauffe intérieure (> 25°) inférieur à 10% des heures de l'année.
- Pour toute construction de plus de 500 m² d'emprise au sol, au moins 50% de la surface de la toiture doit intégrer :
 - Soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
 - Soit un système de végétalisation ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
 - Soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Cette disposition s'applique également aux parcs de stationnement couverts accessibles au public de plus de 500 m² d'emprise au sol.

- Les toitures terrasses (hors ouvrages techniques et végétalisation) doivent présenter un albedo avec un indice de réflectivité compris entre 0,70 et 0,90 (toiture blanche, granulats blancs).

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Article AUm -11 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- **En ZAC**, chaque unité foncière doit intégrer au moins 10% d'espaces verts, auxquels s'ajoutent au moins 10% d'espaces verts de pleine terre.

Si les 10% de pleine terre ne peuvent être atteints, et sous réserve de justifications, il est toutefois exigé un minimum de 5% de pleine terre, qui peut être intégré dans les 10% d'espaces verts.

- Ce pourcentage de 5% peut être comptabilisé en espaces végétalisés selon la règle ci-dessous :
 - Espaces de pleine terre surplombés d'une terrasse ou d'un balcon en R+1 = coefficient de 0,8/m² (donc 1 m² est équivalent à 0,8 m² de pleine terre).
 - Espaces végétalisés de plus de 80 cm d'épaisseur sur dalle ou toiture = coefficient de 0,8/m² (donc 1 m² est équivalent à 0,8 m² de pleine terre).
 - Espaces végétalisés de plus de 60 cm d'épaisseur sur dalle ou toiture = coefficient de 0,6/m² (donc 1 m² est équivalent à 0,6 m² de pleine terre).
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle de l'unité foncière et aux lieux environnants, en recherchant la contiguïté avec les des unités foncières voisines ou de l'espace public et en participant à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
 - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (engazonné de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.).
 - Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces verts.

Plantations et aménagements paysagers

Règle quantitative :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalent.
- Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies cheminements piétons et parking sont traités en jardins plantés à raison d'1 arbre de haute tige pour 100 m² minimum d'espace libre ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 mètres de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.
- Les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de parking et doivent s'intégrer au paysagement de l'opération.
- Les plants des arbres à haute tige doivent avoir au moins 16-18cm de circonférence à la plantation.
- En termes de plantation, tous les résineux sont interdits hormis les pins et les cèdres.
- Les planchers hauts des ouvrages en sous-sol débordant l'emprise des constructions de superstructure, recevront des aménagements qualitatifs adaptés :
 - soit à la réalisation de cheminements piétonniers ou cycles, soit de terrasses accessibles qu'elles soient ou non privatisées

- soit d'espaces verts proposant une diversité des strates et essences végétales, adaptée à leur destination : jardins privés, espaces collectifs, jardins partagés. L'épaisseur de terre végétale y sera d'au moins 80 cm.

Règle qualitative :

- Les projets paysagers proposent une diversité des strates et essences végétales.
- Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe n°1 du présent règlement). Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Les essences locales sont ainsi privilégiées.
- Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.
- Toute nouvelle construction doit tenir compte, des plantations qui ont pu être faites sur les fonds voisins, de façon à assurer une continuité paysagère pour tous les fonds mitoyens.
- Les aires de stockage en plein air sont masquées à la vue par des plantations.
- Pour les aires de stationnement inférieures à 500 m², il est exigé la plantation minimum de 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement. Les aires de stationnement de plus de 500 m² sont soumis aux exigences de l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme.

Rappel : les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m² sont soumis aux obligations de végétalisation ou d'installation d'ombrières intégrant des systèmes de production d'énergie renouvelables prévues (art. L.111-19-1 du Code de l'urbanisme). **Obligations :**

- Au moins 50% de leur emprise avec des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales** ou leur évaporation.
- Au moins 50% de leur emprise avec des **dispositifs végétalisés ou des ombrières** (avec production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface) concourant à l'ombrage, et si l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Ces obligations ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales qui ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut pas être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

- En matière de paysage des aires de service et de stationnement :
 - Les aires de service nécessaires au fonctionnement des entreprises sont masquées à la vue et traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysagement extérieur.
 - Le stockage se fera dans des annexes couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment, soit dans des aires entourées de merlons et plantées, ils sont masqués à la vue.
 - Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits.

Article AUm -12 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants 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 et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.

Les espaces paysagers à protéger (EPP)

Au sein des espaces paysagers à protéger repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Sont uniquement autorisés les abris de jardin facilement démontables (sans fondation).
- Des accès et voies peuvent y être aménagés, à condition d'être réalisés dans un matériau perméable.
- Quand l'EPP est boisé, toute opération de défrichement et d'abattage d'arbres est interdite, sauf lorsque cette opération est justifiée pour des raisons sanitaires ou sécuritaires. Dans ce cas, tout arbre abattu doit faire l'objet d'une compensation par la plantation d'un arbre de force équivalente à terme. Cette compensation doit avoir lieu sur la parcelle concernée ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, dans un rayon de 100 mètres autour de la parcelle

Haies et alignements d'arbres protégés :

Pour les haies et alignement d'arbres protégés repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation) n'est autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

Arbres isolés protégés

Pour les arbres protégés repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

Mares et plans d'eau

Pour les mares identifiées au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Tous travaux de construction, de comblement, d'assèchement, d'imperméabilisation, d'exhaussement et d'affouillement de sol y sont interdits, à l'exception des travaux et constructions nécessaires :
 - Au fonctionnement hydraulique,
 - Au franchissement (passerelles, etc),

- À la mise en sécurité,
- À l'animation ou à la valorisation des sites,
- A une reconfiguration de la mare lorsqu'elle est justifiée par un projet d'intérêt collectif et dont les éventuelles atteintes à la qualité du site sont compensées.
- Les travaux devront, le cas échéant, respecter la réglementation afférente aux zones humides.
- Ces dispositions sont élargies à un périmètre de 10 mètres depuis le haut des berges sauf justification particulière relative à la configuration des lieux.

Cours d'eau

Pour les cours d'eau identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique et de l'aqueduc de la Dhuys. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,
 - Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
 - Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Article AUm -13 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les conditions normales de ruissellement sont recherchées, en limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant l'infiltration dans le sol.
- Les eaux pluviales de toiture ou de terrasse, ainsi que les eaux de voiries, sont gérées sur place à la parcelle après dépollution si nécessaire et conformément à la réglementation locale en vigueur. Elles ne seront pas renvoyées dans le réseau public.
- Les aménagements doivent prévoir la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie doivent être installés pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Sont privilégiées des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales utilisant des techniques de génie végétal (tranchées drainantes, noues, modelés de terrain, dispositifs paysagers, chaussée réservoir, etc.) en alternative au bassin de rétention traditionnel.
- Les aménagements devront respecter les prescriptions des autorisations environnementales quand elles existent et gérer à minima les petites pluies à la source, correspondant à 10 mm d'eau pendant 48H00 dans les périmètres concernés par des autorisations environnementales, et correspondant à 10 mm d'eau pendant 24h00 en dehors des périmètres concernés par des autorisations environnementales.
- Les dispositifs de régulation sont dimensionnés pour des pluies d'occurrence centennale dans les périmètres concernés par les autorisations environnementales de bassin versant de la ville nouvelle, et à minima pour des pluies d'occurrence trentennale sur les autres parties du territoire. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, cette gestion pourra être mutualisée à l'échelle globale du projet. Le débit de rejet régulé ne pourra être supérieur à un

débit spécifique de 2,1 l/s/ha, afin de se conformer aux dispositions des arrêtés d'autorisation environnementale.

- Au sein de l'unité foncière, les eaux pluviales sont traitées distinctement des eaux usées. Le raccordement éventuel au réseau public s'établit en fonction des circonstances locales, en accord avec le gestionnaire de réseaux.
- Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, doivent être collectées et infiltrées aux espaces verts ou raccordées au réseau public le cas échéant.
- Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement sont équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs sont conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.
- Les eaux de vidange des piscines doivent faire l'objet d'un pré traitement avant le rejet sur le réseau des eaux pluviales.

Dispositions particulières

- Sur les communes de Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris, il existe des arrêtés préfectoraux d'autorisations environnementales réglementant la gestion des eaux pluviales de façon spécifique qui seront à prendre en compte sur ces emprises communales (arrêtés n°2022/19/DCSE/BPE/E, n°2022/20/DCSE/BPE/E, n°2022/21/DCSE/BPE/E, n°2022/22/DCSE/BPE/E et n°2022/23/DCSE/BPE/E du 29 août 2022).

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article AUm -14 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux destinations ou sous-destinations non prévues dans le tableau et les dispositions ci-après sont celles qui s'appliquent aux destinations ou sous-destinations qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre. Le foisonnement des places est possible s'il est particulièrement justifié et démontré.

Stationnement des véhicules motorisés

Modalités de réalisation des places de stationnement

- Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction, au moins pour la moitié des places exigées (sauf en cas d'interdiction liée à une autre réglementation).
- Il doit être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, et selon les normes en vigueur, des aires de stationnement sur l'unité foncière propre à l'opération répondant aux besoins pour le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers des constructions et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes avec ou sans extension.
- La mutualisation des places de stationnement dans un périmètre maximum de 200 m calculés par rapport à la limite de l'emprise foncière de l'opération est autorisée.
- Dans le cas où une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- Chaque emplacement dans une aire collective doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour toutes les destinations de constructions, la largeur des places de stationnement est au minimum de 2,5 m.
- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment de plus de 2 logements, doit réserver un minimum de 5 % du nombre total réglementaire des places prévues aux personnes à mobilité réduite. Ces places auront une largeur minimale de 3,30 m.
- Le parc de stationnement clos et couvert doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- La distribution des places de stationnement doit être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.
- Les places commandées sont interdites :
 - o Sauf pour les constructions de moins de 3 logements.
 - o Sauf pour les parkings en sous-sol des constructions de plus de 2 logements et dans la limite de 5 % du nombre total des places non commandées. Il pourra être autorisé un

nombre de places commandées supérieur à 5 %. Toutefois, les places commandées ne sont pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement.

Dimension des places de stationnement

Le dimensionnement des places de stationnement et de leurs accès répond aux normes minimales suivantes :

- NF P91-100 pour les parkings accessibles au public
- NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés
- Toute norme légale qui leur est ajoutée ou substituée.

Normes minimales de stationnement par destination :

Logement :

Le calcul du nombre de places de stationnement exigible s'effectue selon les valeurs de la surface moyenne des logements du permis (valeur A) jusqu'à l'atteinte d'une valeur limite (valeur B) définie ci-après :

Calcul de la règle générale (Valeur A)	Règle générale : Pour les opérations de 3 logements et moins : 2 places / logement. Pour les autres opérations, il est défini par opération un ratio par logement en fonction de la SdP $R0 = \text{SdP totale habitation (m}^2\text{)} / \text{nombre de logements}$ $R0 \leq 37$ 0,33 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes. $37 < R0 \leq 47$ 0,4 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes. $47 < R0 \leq 57$ 1,2 places minimum par logement dont une couverte. $57 < R0 \leq 87$ 1,5 places minimum par logement dont une couverte. $R0 > 87$ 2 places minimum par logement dont une couverte.	
Calcul de la limite (Valeur B)	Dans le périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	Hors du périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)
	1 place par logement 0,5 place par logement locatif social	1 place par logement locatif social

Pour chaque typologie (logement ou logement social), le nombre de places de stationnement exigible est le minimum entre la valeur A et la valeur B.

En atténuation des règles énoncées ci-dessus, pour les constructions situées dans la zone » à « norme de stationnement réduite »> dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

« Entrée de ville nord-ouest » le ratio est ramené à : $57 < RO \leq 87$ 0,7 minimums par logement dont une couverte.

Sous-destination	Normes de stationnement	
Hébergement	✓ 0,40 place de stationnement / unité d'hébergement de personnes âgées ✓ 0,33 place de stationnement / unité de logement en résidence universitaire ✓ 0,33 place de stationnement / unité de logement pour les autres types d'hébergement	
Artisanat et commerce de détail / Restauration / Activités de service avec accueil d'une clientèle	<u>Jusqu'à 1 300 m² SDP :</u> • Si $SDP \leq 100 \text{ m}^2$: 2 places de stationnement plus 1 place/50m² de SDP. • Si SDP comprise entre 100 et 300 m² : 2 places de stationnement plus 1 place/35m² de SDP. • Si SDP comprise entre 300 et 1300 m² : 2 places de stationnement plus 1 place/25m² de SDP. <u>Au-delà de 1 300 m² SDP :</u> 1 place supplémentaire par tranche de 25 m² de SDP (dès le premier m²) Toutefois, 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 ne peut excéder un plafond correspondant à la totalité de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers de pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du Code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. <u>Commerce</u> : En atténuation des règles énoncées ci-dessus, pour les constructions situées dans la zone » à « norme de stationnement réduite » dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation << Entrée de ville nord-ouest », « il n'est pas exigé de places de stationnement.	
Bureau	Dans le périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	1 place pour 65 m ² de SDP
	Hors du périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	1 place / 55 m ² de SDP
Autres destinations	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.	

Normes de stationnement « visiteurs »

- Sauf dispositions spécifiques, dans toute opération supérieure à 10 logements, en plus des normes affectées aux logements, il doit être réalisé 5 % des places réglementaires qui doivent être affectées au stationnement des visiteurs, avec un minimum de 2 places.
- Ces places sont situées sur l'unité foncière de l'opération.

Travaux sur des constructions existantes

- Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des constructions existantes.
- Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée :
 - Pour les extensions de construction et les réhabilitations à destination de logement sans création de logement supplémentaire ;
 - Pour les réhabilitations sans changement d'affectation ;

Dans les autres cas, la règle pour les constructions nouvelles s'applique.

Mode de calcul des places de stationnement

- Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- Lorsque la règle définit des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.
- Concernant les sous-destinations pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés.
- En cas de contradiction entre 2 règles, la règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Création de locaux réservés aux poussettes

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, hors résidences pour publics spécifiques, il est exigé un local indépendant pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements, et positionné pour en faciliter l'usage.

Règles pour la création d'aires de livraison

- Les nouvelles constructions prévoient sur leur unité foncière des aires de livraison conformes aux prescriptions définies ci-après. Si elles ne sont pas réalisables de plain-pied, les aires de livraison peuvent être aménagées dans des parcs de stationnement en sous-sol. Ces places peuvent être réalisées dans l'espace public après accord de l'aménageur, dans le cadre d'une opération prenant place au sein d'un périmètre d'OAP.
- Les aires de livraison, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins. Les pétitionnaires justifieront la taille de l'aire nécessaire au vu de l'activité.
- Les normes de création d'aires de livraison pour les constructions nouvelles, pour chaque destination et sous-destination, sont présentées dans le tableau suivant.
- Les destinations et sous-destinations non visées dans le tableau ne font l'objet d'aucune obligation pour les aires de livraison.

Sous-destinations	Normes tous secteurs
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité foncière.
Centre de congrès et d'exposition	

Stationnement des vélos

- L'espace de stationnement pour les vélos, à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments est couvert, clos et sécurisé. Il est situé si possible en rez-de-chaussée, facilement accessible depuis les voies et emprises publiques existantes ou projetées, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Il ne peut pas être positionné au deuxième sous-sol et en cas de rampe, celle-ci ne peut être supérieure à 12% de pente.

Dimension des places de stationnement et équipements

- Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents.

Constructions à édifier ou changement de destination

- La règle de stationnement est différenciée selon la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux nouvelles constructions à édifier.
- Lorsque plusieurs règles s'appliquent sur une même construction, elles sont cumulatives.

Normes de stationnement des vélos

Sous-destination	Tous les secteurs
	Minimum exigé (norme plancher)
Logement (à partir de 2 logements)	T1-T2 : 1 place par logement T3-T4-T5 et plus 2 places par logement L'espace ne peut avoir une superficie totale inférieure à 5 m ²
Hébergement	1 place par unité d'habitation
Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m ² : 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % (en surface) de la capacité de ce parc
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 100 m ² , sans que la surface dédiée puisse être inférieure à au moins 1,5% de la surface de plancher et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Nombre de place permettant l'accueil de : 15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers 1 place pour 8 à 12 élèves
Bureau	1 place pour 100 m ² , sans être inférieur à une surface d'au moins 1,5% de la surface de plancher et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés

Travaux sur des constructions existantes

- Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des constructions existantes.
- Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée :
 - Pour les extensions de construction et les réhabilitations à destination de logement sans création de logement supplémentaire ;
 - Pour les réhabilitations sans changement d'affectation ;

Dans les autres cas, la règle pour les constructions nouvelles s'applique.

Section 3 : Equipements et réseaux**Article AUm -15 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques ou privées**

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique automobile et en état de viabilité.
- La largeur de la voie d'accès publique ou privée doit être adaptée à l'importance du projet ; elle ne peut être inférieure à 5,5 mètres sauf pour les voies en sens unique qui ne pourront être inférieures à 3,5 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur, ainsi que la collecte des déchets, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
- Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
- Une demande d'autorisation préalable du gestionnaire de la voirie est nécessaire pour toute création ou modification de voirie ou d'accès sur le domaine public.
- Tout projet d'aménagement doit permettre des accès piétons et cycles à l'opération dans des conditions sécurisées, en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces privés destinés à être rétrocedés.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Article AUm-16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation autorisée ainsi que toute extension de construction d'habitation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- Les canalisations (ou tout autre moyen équivalent) doivent être suffisantes pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.
- Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.
- Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement des eaux usées

- Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, la délivrance ou non, ou sous conditions, des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la justification d'un dispositif d'assainissement des eaux usées en conformité avec le règlement d'assainissement local.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Les constructions autorisées à l'article 2, activités ou installations doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.
- Le branchement à un réseau public d'assainissement de type séparatif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci est réalisé ou renforcé.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions et agrandissements, ne sont pas admis.

- Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de pré traitement.

Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- Se reporter à l'article AUm-13 du présent règlement.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz...) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, et conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Eclairage public

- Toutes les voies réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui sont rétrocédées doivent comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.
- L'éclairage des voies de desserte, quand il est prévu ou existe, doit être économe en énergie et limiter ses impacts sur la nature pour favoriser la biodiversité nocturne.

Locaux de stockage des déchets :

Pour toute opération à partir de 3 logements et à l'exception des quartiers disposant d'une collecte par points d'apport volontaire :

- Un espace dédié au stockage des conteneurs des déchets et du tri sélectif doit être prévu pour tout type de construction. Il doit être dimensionné en fonction de la nature de la construction et de son importance.

Dans les quartiers disposant d'une collecte par points d'apport volontaire, pour les constructions mixtes d'activités et de logements :

- Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les déchets encombrants des logements doit être prévu. Ce local et/ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable. S'il se situe en sous-sol, la pente de la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieure à 5%.
Une aire d'enlèvement des déchets doit être disponible au droit du local.
Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers des logements d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.
- Un local pour les déchets d'activités devra être aménagé. Ce local sera indépendant du ou des locaux encombrants ménagers des logements. Il devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable. S'il se situe en sous-sol, la pente de la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieure à 5%.
Une aire d'enlèvement des déchets doit être disponible au droit du local.
- Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent. Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration.
- Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux.
- S'ils sont à l'extérieur des constructions principales, Ces locaux doivent présenter une intégration paysagère satisfaisant aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.
 - Toutefois, en fonction du mode de collecte (exemple : collecte en points d'apport volontaire) ou si la configuration ne le permet pas et avec l'accord préalable du gestionnaire des déchets, cet aménagement peut ne pas être exigé.

ZONE AUZ

Cette zone correspond aux Zones d'aménagement Concertées (ZAC) du Val d'Europe destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

La zone AUZ concerne 6 secteurs :

- AUZ-CA : ZAC de Coupvray à dominante résidentielle/mixte.
- AUZ-CB : ZAC de Coupvray, à dominante économique.
- AUZ-TOA : ZAC des Trois Ormes, à dominante résidentielle/mixte.
- AUZ-TOB : ZAC des Trois Ormes, à dominante économique.
- AUZ-CO : ZAC du Courtalin – Quartiers Bois, à dominante résidentielle.
- AUZ-MP : projets de ZAC de la Motte et du Prieuré Est, à dominante résidentielle/mixte.

La zone AUZ est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pièces du sous dossier n°3 du dossier de PLUi dont les OAP sectorielles délimitées sur le plan de zonage, pièce n°3.5 du dossier de PLUi. L'aménagement de ces secteurs doit être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article AUZ-1 : Interdiction et limitation des destinations, usages et affectations des sols

Destinations des constructions

 Destination autorisée
  Destination interdite
  Destination autorisée avec limitations/conditions
 Se reporter à l'exposant et au tableau d'explication page suivante « **explication des limitations et conditions** »

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	AUZ-CA ZAC de Coupvray	AUZ-CB ZAC de Coupvray	AUZ-TOA ZAC des Trois Ormes	AUZ-TOB ZAC des Trois Ormes	AUZ-CO ZAC du Courtalin	AUZ-MP ZAC de la Motte - Prieuré
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗	■
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Habitation	Logement	■	△ ¹	■	△ ¹	■	■
	Hébergement	■	✗	■	✗	■	■

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	AUZ-CA ZAC de Couvray	AUZ-CB ZAC de Couvray	AUZ-TOA ZAC des Trois Ormes	AUZ-TOB ZAC des Trois Ormes	AUZ-CO ZAC du Courtalin	AUZ-MP ZAC Motte - Prieuré
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■	■	■	■	■	■
	Restauration	■	✗	■	■	■	■
	Commerce de gros	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	■	■ ■	■	■	■	■
	Hôtels	■	✗	■	■	■	■
	Autres hébergements touristiques	■	✗	■	■	■	■
	Cinéma	✗	✗	✗	✗	✗	△ ²⁻⁵
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■	■	△ ^{2,5}	■	■
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	△ ^{2,5}	△ ^{2,5}	△ ^{2,5}	△ ^{2,5}	△ ^{2,5}	△ ^{2,5}
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■	■	■	△ ^{2,5}	■	■
	Salles d'art et de spectacle	■	■	■	△ ^{2,5}	■	■
	Équipements sportifs	■	■	■	△ ^{2,5}	■	△ ^{2,5}
	Lieux de culte	✗	✗	✗	✗	✗	△ ^{2,5}
	Autres équipements recevant du public	■	■	■	△ ^{2,5}	■	△ ^{2,5}

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	AUZ-CA ZAC de Couvray	AUZ-CB ZAC de Couvray	AUZ-TOA ZAC des Trois Ormes	AUZ-TOB ZAC des Trois Ormes	AUZ-CO ZAC du Courtalin	AUZ-MP ZAC de la Motte - Prieuré
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	■	✗	✗	✗	✗
	Entrepôt	✗	■	✗	✗	✗	✗
	Bureau	■	■	■	■	■	■
	Centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	■	✗	△ ^{2, 5}
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Usages et affectation des sols

	AUZ-CA ZAC de Couvray	AUZ-CB ZAC de Couvray	AUZ-TOA ZAC des Trois Ormes	AUZ-TOB ZAC des Trois Ormes	AUZ-CO ZAC du Courtalin	AUZ-MP ZAC Motte - Prieuré
Dépôts de ferrailles, véhicule hors d'usage, matériaux, combustibles solides ou liquides, entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Terrains de camping ou de caravanage et stationnement des caravanes	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Ouverture et extension de carrières	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Affouillements et exhaussements du sol, dont merlons	△ ⁴	△ ⁴	△ ⁴	△ ⁴	△ ⁴	△ ⁴
Autres	△ ⁵	△ ⁵	△ ⁵	△ ⁵	△ ⁵	△ ⁵

Nature des activités

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	AUZ-CA ZAC de Couvray	AUZ-CB ZAC de Couvray	AUZ-TOA ZAC Trois Ormes	AUZ-TOB ZAC Trois Ormes	AUZ-CO ZAC dei Courtalin	AUZ-MP ZAC Motte - Prieuré
Installations classées pour la Protection de l'environnement (ICPE)	Autorisation	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Enregistrement	△ ^{2,3,5}	△ ^{2,3,5}	△ ^{2,3,5}	△ ^{2,3,5}	△ ^{2,3,5}	△ ^{2,3,5}
	Déclaration	△ ^{2,3,5}	△ ^{2,3,5}	△ ^{2,3,5}	△ ^{2,3,5}	△ ^{2,3,5}	△ ^{2,3,5}

Explication des limitations et conditions évoquées dans les tableaux ci-dessus

Les constructions, aménagements, installations et travaux énumérés ne sont autorisés que sous conditions :

 1	Être nécessaire au fonctionnement d'une activité économique autorisée sur la même unité foncière (gardiennage, personnel, restauration de la clientèle, réparation...). Cas du logement : limité à 100 m ² de SdP et à intégrer au volume bâti d'une construction principale sur l'unité foncière.
 2	Bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché.
 3	Leur surface de plancher n'excède pas 300 m ² par unité foncière, sauf à Bailly-Romainvilliers.
 4	Pour les merlons : • Faire l'objet d'une composition paysagère de qualité • Ou être nécessaires à une protection visuelle et/ou acoustique • Dans tous les cas, être réalisés une distance minimale L=H d'une façade d'habitation avec baie(s), sans être inférieur à 5 mètres (H étant la mesure en crête de merlon et L la distance entre la façade et le pied du merlon) Autres affouillements/exhaussements : être nécessaires aux constructions, installations et aménagements autorisés.
 5	Intégration architecturale et paysagère de qualité

Les éoliennes

Seules sont autorisées les éoliennes à axe horizontal ou vertical correspondant à l'usage domestique, et respectant les conditions suivantes :

- Elles ne doivent pas générer de nuisances phoniques et visuelles pour l'environnement immédiat,
- Elles doivent être implantées à une distance minimale de 2,50 m par rapport aux limites séparatives,
- Leur hauteur est inférieure ou égale à 2 m à partir de la base d'installation,
- Elles sont implantées sur les toitures des constructions ou en fonds d'unité foncière non limitrophe d'une zone naturelle,
- Elles font l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

Les cours d'eau et les rus

Ils ne peuvent pas faire l'objet de drainage, de comblement, de remblaiement ou de dépôts divers.

Trame des zones humides avérées repérées sur le plan de zonage :

- **Au titre du SAGE des Deux Morin**, si plus de 1 000 m² de zones humides **avérées** sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.
- **Au titre du SAGE du bassin versant de l'Yerres**, si plus de 1 000 m² de zones humides **avérées** sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.
- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

Trame des zones humides potentielles repérées sur le plan de zonage :

- Au titre du Code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide **potentielle** doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.

- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur sont, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).
- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

NB : répartition des communes selon leur Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

SAGE Des Deux Morin	SAGE du bassin versant de l'Yerres
Bailly-Romainvilliers / Coupvray / Esbly / Magny-le-Hongre / Montry / Saint Germain sur Morin / Villeneuve-le-Comte	Bailly-Romainvilliers / Serris / Villeneuve-le-Comte / Villeneuve Saint-Denis

Servitude de résidence principale

Conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme, dans le périmètre repéré sur le règlement graphique, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Article AUZ-2 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Dispositions générales

- Le nombre de logements sociaux familiaux compris dans une même opération est limité à 50 ;
- Au sein des résidences sociales, le nombre d'habitations compris dans une même opération est limité à 140, à l'exception de Coupvray.
- Le nombre de logements à réaliser est arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi est arrondi à l'entier supérieur.

Dispositions particulières

- A Coupvray, au sein de tous types de résidences, le nombre de logements compris dans une même opération est limité à 120.

Les dispositions des OAP sectorielles complètent dans un rapport de compatibilité les règles du présent règlement écrit.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article AUZ-3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

- Les reculs sont mesurés par rapport au nu de la façade.
- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :
 - Les éléments de modénature, les marquises et les auvents, les saillies, les débords de toiture, les balcons, orielles, bow-windows, les protections solaires ;

- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques par l'extérieur dans la limite de 0,30 m d'épaisseur (dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, protections solaires...).

Les règles ci-dessous s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins, ...) après rétrocession.

Dispositions générales

- En l'absence de dispositions graphiques au plan de zonage, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de l'espace public existant ou projeté, en respectant les dispositions suivantes :

	Calcul du recul	Autres dispositions
AUZ-CA ZAC de Coupvray	$R \geq 0,50 \text{ m}$	• Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ne doivent pas diminuer la marge de recul par rapport aux voies publiques. • Tout dépassement sur le domaine public (balcons) est limité à 0,60 m et situé à une hauteur minimum de 3 m.
AUZ-CB ZAC de Coupvray	$R \geq 0,50 \text{ m}$	• Recul minimum des constructions de 6 m le long de la RD 934 et RD 5d.
AUZ-TOA ZAC des Trois Ormes	$R \geq 0,20 \text{ m}$	• Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ne doivent pas diminuer la marge de recul par rapport aux voies publiques, sauf si cela est justifié par la préservation d'une harmonie et d'une cohérence d'ensemble avec l'implantation des constructions principales issues de la même opération d'aménagement initiale et dans le cas de cours communes existantes. En cas d'implantation avec un recul inférieur à la règle pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines, c'est la référence de la construction principale la plus éloignée de l'alignement qui est prise en compte. • Tout dépassement sur le domaine public (balcons) est limité à 0,60 m et situé à une hauteur minimum de 3 m. • Ces règles s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins...) après rétrocession.
AUZ-TOB ZAC des Trois Ormes	$R \geq 0,50 \text{ m}$	• Par rapport au Boulevard Circulaire et au prolongement de l'Avenue de l'Europe un recul équivalent à la hauteur totale de la construction est exigé ($R=H$) • A Coupvray, ces règles s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins...) après rétrocession.
AUZ-CO ZAC du Courtalin	$R \geq 0,50 \text{ m}$	• Tout dépassement sur le domaine public (balcons) est limité à 0,80 m et situé à une hauteur minimum de 4 m, réduite à 2,50

		m pour les auvents et sauf pour l'aménagement des façades commerciales.
AUZ-MP ZAC de la Motte - Prieuré	$R \geq 0,50 \text{ m}$	Tout dépassement sur le domaine public (balcons) est limité à 0,80 m et situé à une hauteur minimum de 6 m sauf pour l'aménagement des façades commerciales.

Dispositions particulières

- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - A l'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes, sous réserve que le retrait existant par rapport à l'alignement des voies publiques ou des emprises publiques ne soit pas diminué.
 - Aux piscines qui doivent être implantées à l'arrière des constructions principales avec un retrait minimum de 3 m, mesuré à partir du bord du bassin, hors margelle.
- L'implantation d'une construction à l'alignement d'une voie ou emprise publique pourra, pour des raisons architecturales être ponctuellement et au minimum, décalée de 2 cm de ladite voie ou emprise publique sans qu'il soit nécessaire de respecter les règles de reculs prescrites dans les dispositions spécifiques.
- En AUZ-MP, en cas d'implantation à l'alignement, les rez-de-chaussée peuvent être destinés au logement ou à l'hébergement, à condition de préserver l'intimité des rez-de-chaussée jusqu'à 1,30 m par rapport au niveau de la rue. .
- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,
 - Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
 - Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.
- Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuis doivent être respectées (voir l'annexe n°3 du présent règlement).
- Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuis doivent être respectées.
- En dehors des espaces urbanisés, les distances de recul sont majorées le long des routes classées à grande circulation (voir dispositions générales).

Article AUZ-4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

- Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade.
- Pour les secteurs AUZ-TOA, AUZ-CO, les hauteurs sont mesurées de la façon suivante :
 - Pour les façades et pignons comprenant des ouvertures, les hauteurs sont mesurées à l'égout du toit ou à défaut à la sous-face du linteau de l'ouverture la plus élevée ou à défaut la plus élevée de ces deux côtés (pignons ou façade).
 - Pour les façades et les pignons ne comprenant pas d'ouverture, les hauteurs sont mesurées à l'égout du toit, à l'acrotère de la façade ou à la plus élevée de ces deux côtés

- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :
 - Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
 - En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
 - Les perrons non clos et escaliers d'accès, à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
 - Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.
- Les règles ci-dessous s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins, ...) après rétrocession.

Dispositions générales

- Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation d'une construction en limite séparative lorsqu'une des deux limites est constituée d'une voie privée ou d'une sente privée ;
- Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait, dans le respect des dispositions suivantes :

	Calcul du retrait minimum
AUZ-CA ZAC de Coupvray	• En cas de façade avec baie(s), hors porte de services type accès de garage, réserve, locaux techniques et locaux OM,...): hauteur de la façade (à l'égout du toit ou la sous face du linteau de l'ouverture) avec un minimum de 4 m • En cas de façade sans baie : la moitié de la hauteur de la façade (à l'égout du toit ou acrotère) avec un minimum de 2,5 m Pour l'application de la règle, les portes de services et de garage ne constituent pas de baie.
AUZ-CB ZAC de Coupvray	Egal à la hauteur de la façade (à l'égout du toit ou acrotère) avec un minimum de 4 m
AUZ-TOA ZAC des Trois Ormes	• En cas de façade avec baie(s) hors porte de services type accès de garage, réserve, locaux techniques et locaux OM,...: hauteur de la façade (à l'égout du toit ou la sous face du linteau de l'ouverture) avec un minimum de 4 m. A Bailly-Romainvilliers, les portes de services ne sont pas exclues du calcul du retrait. • En cas de façade sans baie : si l'implantation est sur la limite séparative, il n'est pas fixé de règle. Sinon, le retrait devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade (à l'égout du toit ou acrotère) avec un minimum de 2,5 mètres. • Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation d'une construction en limite séparative lorsqu'une des deux limites est constituée d'une voie privée ou d'une sente privée.
AUZ-TOB ZAC des Trois Ormes	Egal à la hauteur de la façade (à l'égout du toit ou acrotère) avec un minimum de 4 m
AUZ-CO ZAC du Courtalin	• En cas de façade avec baie(s) : hauteur de la façade (à l'égout du toit ou acrotère) avec un minimum de 4 m • En cas de façade sans baie : la moitié de la hauteur de la façade (à l'égout du toit ou acrotère) avec un minimum de 2,5 m
AUZ-MP	<u>A Serris :</u>

ZAC de la Motte - Prieuré	• En cas de façade avec baie(s) (hors porte de services type accès de garage, réserve, locaux techniques et locaux OM,...) : le retrait doit être au moins égal à 3 m au droit de la baie. • Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation d'une construction en limite séparative lorsqu'une des deux limites est constituée d'une voie privée ou d'une sente privée • En cas de façade sans baie : il n'est pas fixé de règle <u>A Bailly-Romainvilliers :</u> • En cas de façade avec baie(s) : hauteur de la façade (à l'égout du toit ou acrotère) avec un minimum de 4 m • En cas de façade sans baie : la moitié de la hauteur de la façade (à l'égout du toit ou acrotère) avec un minimum de 2,5 m
---------------------------	--

Dispositions particulières

En outre, en AUZ-CA :

- En cas de constructions intégrées dans une composition d'ensemble les marges de recul pourront être mesurées entre "éléments de façade" et non plus par rapport aux limites séparatives.
Les marges de recul entre "éléments de façades" seront alors les suivantes :
 - La hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 4,00 m si l'une des deux façades en vis à vis comporte des ouvertures.
 - La hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 8,00 m si les deux façades en vis-à-vis comportent des ouvertures.
 - La demi-hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 2,50 m dans le cas contraire (façades et pignons aveugles).
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :
 - Aux piscines : retrait de 2,00 m minimum mesuré à partir du bord du bassin hors margelle,
 - Aux autres annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 2,5 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit : pour ces annexes, le recul imposé est de 1 mètre minimum.
 - A l'aménagement (extension, surélévation et le changement de destination) 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.
 - Les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

En outre, en AUZ-TOA :

- Les annexes visées à l'article 2 peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété sans que s'y appliquent les règles de prospect ci-dessus spécifiées et sous réserve que soient respectées les dispositions du plan « extensions et annexes » pour les opérations groupées, ou celles prévues à l'article 2 et selon lesquelles « un projet d'extensions et annexes non prévu par le permis initial pourra être accordé, dès lors qu'il s'intègre à l'architecture de la construction existante et qu'il respecte les surfaces de plancher indiquées, ci-dessus, pour les différentes catégories d'extensions et annexes ».
- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :
 - Aux piscines : retrait de 3 m minimum mesuré à partir du bord du bassin, hors margelle.
 - Aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation dès lors qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 3 m mesurée du terrain naturel à l'égout du toit : pour ces annexes, le recul imposé est de 1 mètre minimum.

- A l'aménagement l'extension, la surélévation, le changement de destination 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.
 - Les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

En outre, en AUZ-CO :

- L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :
 - Aux piscines ; retrait de 3 m minimum, mesuré à partir du bord du bassin, hors margelle.
 - Aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation qui peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété ou en retrait de celles-ci avec un minimum d'1 m sous réserve que soient respectées les dispositions du plan « extensions et annexes » figurant en annexe du règlement.
 - À l'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination 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.
 - Que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- En limite séparative latérale, seules les fenêtres fixes à verre dormant translucide (laissant passer la lumière mais non transparent) sont autorisées à condition qu'elles soient établies :
 - à 2,6 m au-dessus du plancher ou du sol du rez de chaussée,
 - à 1,9 m au-dessus du plancher de chaque étage supérieur.

Dans toute la zone AUZ :

- Sauf à Magny-le-Hongre, en cas de limite séparative avec un terrain situé en zone A ou en zone N, les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite, en respectant une distance minimum de 5 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la hauteur n'excède pas les hauteurs maximales autorisées dans la zone, les annexes lorsque leur hauteur n'excède pas 2,50 m et les abris de jardin.
- Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuy doivent être respectées. Voir l'annexe n°3 du présent règlement.

Article AUZ-5 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Champ d'application :

- Sauf mention contraire, les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade.
- Les hauteurs sont mesurées de la façon suivante :
 - Pour les façades et pignons comprenant des ouvertures, les hauteurs sont mesurées à l'égout du toit ou à défaut à la sous-face du linteau de l'ouverture la plus élevée ou à défaut la plus élevée de ces deux côtés (pignons et façade).

- Pour les façades et les pignons ne comprenant pas d'ouverture, les hauteurs sont mesurées à l'égout du toit, à l'acrotère de la façade ou à la plus élevée de ces deux côtés.
- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, les balcons, les oriels et bow-windows, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées, les doubles peaux ne sont pas prises en compte pour l'application de la règle.

Dispositions générales :

	Calcul des distances minimum	Autres dispositions
AUZ-CA ZAC de Coupvray	• Dans le cas de plusieurs constructions édifiées sur une même propriété, les marges de recul entre bâtiments devront être conformes aux dispositions de l'Article 4 ci-dessus.	Dans le cas d'une seule construction implantée sur une seule et même parcelle privative aucun recul n'est imposé quant à ses propres dépendances non accolées ni entre deux "éléments de façade" en vis à vis d'un même bâtiment, sous réserve qu'elles respectent le plan d'extension.
AUZ-CB ZAC de Coupvray	La hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de : • 4 m si l'une des façades en regard comporte un mur aveugle • 8 m si les deux façades en regard comportent des ouvertures	
AUZ-TOA ZAC des Trois Ormes	• La hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de : - 2,5 m si l'une des façades en regard a des ouvertures - Sur Coupvray : 4 m si l'une des façades en regard a des ouvertures - 6 m si les deux façades en regard a des ouvertures. - Sur Coupvray : 8 m si les deux façades en regard a des ouvertures. • A Coupvray, la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 2,5 m si l'une des façades en regard est un mur/façade aveugle. • 1,50 m minimum entre 2 façades aveugles, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : - L'espace entre les deux façades est constitué par un cheminement piéton privé. - Cette distance de 1,5 m est limitée sur une longueur maximum de 15 m. • En cas de constructions intégrées dans une composition d'ensemble les marges de retrait	Dans le cas d'une seule construction implantée sur une unité foncière privée, aucun recul n'est imposé pour les annexes et entre deux éléments de façade en vis à vis d'un même bâtiment, sous réserve de respecter le plan d'extension.

	peuvent être mesurées entre "éléments de façade et non par rapport aux limites séparatives	
AUZ-TOB ZAC des Trois Ormes	- La hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de : - 2,5 m si l'une des façades en regard a des ouvertures - Sur Coupvray : 4 m si l'une des façades en regard a des ouvertures - 6 m si les deux façades en regard a des ouvertures. - Sur Coupvray : 8 m si les deux façades en regard a des ouvertures.	

	Calcul des distances minimum	Autres dispositions
AUZ-CO ZAC du Courtalin	- La hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de : - 4 m si l'une des façades en regard a des ouvertures - 8 m si les deux façades en regard ont des ouvertures. - La moitié de la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 2,5 m si l'une des façades en regard est un mur aveugle.	L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas : - aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. - aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation, à l'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, et sous réserve de ne pas diminuer la distance initiale entre les deux constructions.
AUZ-MP ZAC de la Motte - Prieuré	- La hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de : - 4 m si l'une des façades en regard a des ouvertures ; - 8 m si les deux façades en regard ont des ouvertures. - La moitié de la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 2,5 m si l'une des façades en regard est un mur aveugle. - En cas de constructions intégrées dans une composition d'ensemble ou dans le cas où l'espace entre deux façades est constitué par un cheminement piéton ou une voie privée, les marges de retrait peuvent être mesurées entre éléments de façade et non par rapport aux limites séparatives.	L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas : - aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; - aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation.

Article AUZ-6 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

- Non règlementé

Dispositions particulières

En AUZ-TOA, AUZ-CO, AUZ-MP, AUZ CA et AUZ CB :

- Les extensions des constructions de moins de 3 logements à rez-de-chaussée doivent respecter une emprise au sol **maximale** de 30 % de la surface de plancher de la construction initiale du 1^{er} permis de construire (hors annexes) dans la limite de :
 - 50 m² de surface de plancher lorsqu'elles sont situées sur des unités foncières d'une surface inférieure à 600 m².
 - 80 m² de surface de plancher lorsqu'elles sont situées sur des unités foncières d'une surface supérieure ou égale à 600 m².
- Les annexes doivent respecter les dispositions suivantes :
 - Une **emprise au sol maximale** de 25 m² (hors piscine et garage).

Il est possible de réaliser plusieurs annexes par unité foncière, dans la limite d'une **emprise au sol maximale cumulée** de 30 m² (hors piscine et garage).

Article AUZ-7 : Hauteur des constructions

Champ d'application

- En secteurs AUZ-CA, AUZ-CO, AUZ-MP, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère ou faitage – voir définition du lexique, suivant les dispositions spécifiques de chaque zone, les ouvrages techniques cheminées et autres superstructures (ex pour la production d'énergie renouvelable...) exclus).
- En secteurs AUZ-CB, AUZ-TOA, AUZ-TOB, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux ou de l'espace public fini jusqu'à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) ou à l'égout du toit, les ouvrages techniques cheminées et autres superstructures (ex pour la production d'énergie renouvelable...) exclus.
- En cas de terrain en pente, la mesure sera prise au droit de la construction située au point le plus haut (égout ou acrotère) :
 - Du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement ;
 - De l'alignement, pour les constructions implantées à l'alignement des voies..
- Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :
 - Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
 - Les souches de cheminées ;
 - Les supports de lignes électriques ou d'antennes relais ou privatives inférieurs à 3,50 m de hauteur, et à condition d'être implantés avec un recul minimal d'2,5 m depuis le bord de toiture.
 - Les garde-corps et acrotères dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie ou dans l'esprit architectural du quartier.

Dispositions générales

- En l'absence de dispositions graphiques précisées ci-après, les constructions doivent respecter les principes suivants :

	Hauteurs maximum	Autres dispositions																																																																																																	
AUZ-CB ZAC de Coupvray	13 m au faîtage																																																																																																		
AUZ-CA ZAC de Coupvray	- Les hauteurs des constructions doivent être compatibles avec les hauteurs indiquées dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) - Selon le nombre de niveaux autorisé, la hauteur des constructions ne pourra excéder :<table><tr><th></th><th>Type de couverture</th><th>Hauteur (M) à l'égout du toit ou à l'acrotère</th><th>Nb de niveaux</th></tr><tr><td>R+1</td><td>A pentes</td><td rowspan="3">6</td><td>2</td></tr><tr><td>R+1</td><td>terrasse</td><td>2</td></tr><tr><td>R+r</td><td>A pentes</td><td>2</td></tr><tr><td colspan="4"></td></tr><tr><td>R+r</td><td>terrasse</td><td rowspan="2">7</td><td>2</td></tr><tr><td>R+1+C</td><td>A pentes</td><td>3</td></tr><tr><td colspan="4"></td></tr><tr><td>R+2</td><td>A pentes</td><td rowspan="3">9</td><td>3</td></tr><tr><td>R+2</td><td>terrasse</td><td>3</td></tr><tr><td>R+ 1+r</td><td>A pentes</td><td>3</td></tr><tr><td colspan="4"></td></tr><tr><td>R+ 1+r</td><td>terrasse</td><td rowspan="2">10</td><td>3</td></tr><tr><td>R+2+C</td><td>A pentes</td><td>4</td></tr><tr><td colspan="4"></td></tr><tr><td>R+3</td><td>A pentes</td><td rowspan="3">12</td><td>4</td></tr><tr><td>R+3</td><td>terrasse</td><td>4</td></tr><tr><td>R+ 2+r</td><td>A pentes</td><td>4</td></tr><tr><td colspan="4"></td></tr><tr><td>R+ 2+r</td><td>terrasse</td><td rowspan="2">13</td><td>4</td></tr><tr><td>R+3+C</td><td>A pentes</td><td>5</td></tr><tr><td colspan="4"></td></tr><tr><td>R+4</td><td>A pentes</td><td rowspan="3">15</td><td>5</td></tr><tr><td>R+4</td><td>terrasse</td><td>5</td></tr><tr><td>R+3+r</td><td>A pentes</td><td>5</td></tr><tr><td colspan="4"></td></tr><tr><td>R+3+r</td><td>terrasse</td><td>16</td><td>5</td></tr></table>		Type de couverture	Hauteur (M) à l'égout du toit ou à l'acrotère	Nb de niveaux	R+1	A pentes	6	2	R+1	terrasse	2	R+r	A pentes	2					R+r	terrasse	7	2	R+1+C	A pentes	3					R+2	A pentes	9	3	R+2	terrasse	3	R+ 1+r	A pentes	3					R+ 1+r	terrasse	10	3	R+2+C	A pentes	4					R+3	A pentes	12	4	R+3	terrasse	4	R+ 2+r	A pentes	4					R+ 2+r	terrasse	13	4	R+3+C	A pentes	5					R+4	A pentes	15	5	R+4	terrasse	5	R+3+r	A pentes	5					R+3+r	terrasse	16	5	- Dans le cas de toiture "terrasse", hormis les cas d'attique, la hauteur d'acrotère pourra être majorée de 0,50 cm. - Le retrait de l’étage-attique (+r) devra être de 3,00 m minimum par rapport au nu extérieur de la façade. - En cas de rez-de-chaussée commercial, un mètre supplémentaire aux hauteurs définies dans le tableau ci-dessus sera accordé. - En cas de bâtiment sur sous-sol destiné au stationnement, les hauteurs définies dans le tableau ci-dessus peuvent être majorées de 1,00 m. - Une augmentation ponctuelle de la hauteur pouvant aller jusqu’à un niveau supplémentaire pourra être admise au cas par cas si elle est justifiée, comme étant un élément indispensable à la composition architecturale de l’ensemble conformément au plan intégré dans les OAP Aménagement, qui fixe les hauteurs maximum et leur spatialisation.
	Type de couverture	Hauteur (M) à l'égout du toit ou à l'acrotère	Nb de niveaux																																																																																																
R+1	A pentes	6	2																																																																																																
R+1	terrasse		2																																																																																																
R+r	A pentes		2																																																																																																
R+r	terrasse	7	2																																																																																																
R+1+C	A pentes		3																																																																																																
R+2	A pentes	9	3																																																																																																
R+2	terrasse		3																																																																																																
R+ 1+r	A pentes		3																																																																																																
R+ 1+r	terrasse	10	3																																																																																																
R+2+C	A pentes		4																																																																																																
R+3	A pentes	12	4																																																																																																
R+3	terrasse		4																																																																																																
R+ 2+r	A pentes		4																																																																																																
R+ 2+r	terrasse	13	4																																																																																																
R+3+C	A pentes		5																																																																																																
R+4	A pentes	15	5																																																																																																
R+4	terrasse		5																																																																																																
R+3+r	A pentes		5																																																																																																
R+3+r	terrasse	16	5																																																																																																
AUZ-TOA ZAC des Trois Ormes	<table><tr><th></th><th>Type de couverture</th><th>Hauteur (M) à l'égout du toit ou à l'acrotère</th><th>Nb de niveaux</th></tr><tr><td>R+3</td><td>A pentes</td><td rowspan="3">12</td><td>4</td></tr><tr><td>R+3</td><td>terrasse</td><td>4</td></tr><tr><td>R+ 2+r</td><td>A pentes</td><td>4</td></tr><tr><td colspan="4"></td></tr><tr><td>R+ 2+r</td><td>terrasse</td><td rowspan="2">13</td><td>4</td></tr><tr><td>R+3+C</td><td>A pentes</td><td>5</td></tr><tr><td colspan="4"></td></tr><tr><td>R+4</td><td>A pentes</td><td rowspan="3">15</td><td>5</td></tr><tr><td>R+4</td><td>terrasse</td><td>5</td></tr><tr><td>R+3+r</td><td>A pentes</td><td>5</td></tr><tr><td colspan="4"></td></tr><tr><td>R+3+r</td><td>terrasse</td><td>16</td><td>5</td></tr></table>		Type de couverture	Hauteur (M) à l'égout du toit ou à l'acrotère	Nb de niveaux	R+3	A pentes	12	4	R+3	terrasse	4	R+ 2+r	A pentes	4					R+ 2+r	terrasse	13	4	R+3+C	A pentes	5					R+4	A pentes	15	5	R+4	terrasse	5	R+3+r	A pentes	5					R+3+r	terrasse	16	5	- Dans le cas de toiture "terrasse", hormis les cas d'attique, la hauteur d'acrotère pourra être majorée de 0,50 cm. - Le retrait de l’étage-attique (+r) devra être de 3,00 m minimum par rapport au nu extérieur de la façade. - En cas de rez-de-chaussée commercial, un mètre supplémentaire aux hauteurs définies dans le tableau ci-dessus sera accordé. - En cas de bâtiment sur sous-sol destiné au stationnement, les																																																		
	Type de couverture	Hauteur (M) à l'égout du toit ou à l'acrotère	Nb de niveaux																																																																																																
R+3	A pentes	12	4																																																																																																
R+3	terrasse		4																																																																																																
R+ 2+r	A pentes		4																																																																																																
R+ 2+r	terrasse	13	4																																																																																																
R+3+C	A pentes		5																																																																																																
R+4	A pentes	15	5																																																																																																
R+4	terrasse		5																																																																																																
R+3+r	A pentes		5																																																																																																
R+3+r	terrasse	16	5																																																																																																

	Hauteurs maximum	Autres dispositions
		hauteurs définies dans le tableau ci-dessus peuvent être majorées de 1,00m.
	- La hauteur des constructions de plus de 2 logements est portée à 15 m dès lors que des bureaux ou commerces sont réalisés en rez de chaussée. 14 m au faitage pour les centres commerciaux.	- Une augmentation ponctuelle des règles de hauteur pouvant aller jusqu'à un niveau supplémentaire peut être admise si elle est justifiée comme étant un élément indispensable à la composition architecturale de l'ensemble, et conformément au plan des hauteurs ci-avant. - En cas d'extension en limite séparative des constructions à destination d'habitation, la hauteur du mur en limite séparative est limitée à 3 m à l'égout du toit. - Pour les constructions qui ne dépassent pas R+1+C, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 m par rapport au niveau le plus haut du terrain après travaux réalisés au titre de l'aménagement au droit de la construction. - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif de superstructure. - Pour les constructions dotées d'une structure bois les hauteurs définies peuvent être majorées de 30 cm par niveau construit. - Pour les projets passifs, une hauteur complémentaire de 5% est autorisée.
AUZ-TOB ZAC des Trois Ormes	15 m à l'égout, soit un maximum de 5 niveaux habitables.	Idem AUZ-TOA

	Hauteurs maximum	Autres dispositions
AUZ-CO ZAC du Courtalin	• Constructions à destination d'habitation de moins de 3 logements : ○ 9 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit, soit R+1+C, ○ Ou 9 m à l'acrotère, soit R + 2. • Constructions à destination d'habitation de plus de 2 logements : ○ 15 m au faîtage et 9 m à l'égout du toit, soit R+2+C, ○ Ou 12 m à l'acrotère, soit R + 3. • Bureaux, commerces, artisanat : ○ 15 m au faîtage et 9 m à l'égout du toit, soit R+2+C, ○ Ou 12 m à l'acrotère, soit R + 3.	L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour : • Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. • L'aménagement (extension, surélévation partielle, transformation) des constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve, après aménagement, de ne pas dépasser la hauteur initiale.
AUZ-MP ZAC de la Motte - Prieuré	• La hauteur maximale des constructions est fixée par le plan du cône de dégagement visuel annexé au présent règlement (annexe n°4). • La hauteur du point le plus élevé (acrotère, faîtage) des constructions est fixée par les côtes altimétriques du terrain avant travaux exprimées en niveau NGF ci-après : ○ Logements : + 151.00 NGF ○ Bureaux, commerces, artisanat, équipements d'intérêt collectif, hôtels : +152.00 NGF	• Sur la commune de Bailly-Romainvilliers, les constructions ne dépasseront pas R+3 au centre et les hauteurs seront décroissantes en allant vers les limites du quartier ; • Sur le hameau de Bailly, les constructions ne dépasseront pas 6 m à l'acrotère et 11 m au faîtage. • Des sur hauteurs ponctuelles peuvent être autorisées jusqu'à 156.00 NGF pour des raisons architecturales et urbaines, dans la limite de 10% de l'emprise au sol maximum du lot.

- La hauteur maximale des constructions ne pourra pas porter préjudice à l'application des servitudes radioélectriques et du cône de dégagement visuel (Annexe n°4 du présent règlement).
- La hauteur des remblais par rapport au sol naturel avant travaux de construction ne doit pas excéder 1,50 m, à l'exception des merlons paysagés et/ou de protection visuelle et acoustique.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article AUZ-8 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dispositions générales

- L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes est étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage et l'environnement existant.

- Elles ne devront pas 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.
- Le plus grand soin est apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.
- Les installations annexes : transformateur, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie et les silos de stockage de matériaux de combustion etc... sont intégrés dans la conception des bâtiments principaux.
- L'installation d'antennes paraboliques et des antennes râteaux devra être non visible, ou la moins visible possible depuis l'espace public.
- Les cuves, citernes et climatiseurs sont également à intégrer harmonieusement aux projets.
- L'aspect esthétique des abris de jardin sera étudié de manière à assurer leur intégration dans l'environnement immédiat
- Les constructions doivent être parfaitement adaptées à la topographie du sol après les éventuels aménagements réalisés par l'aménageur.
- En secteurs AUZ-TOA, AUZ-TOB, AUZ-CO les dispositions concernant les toitures, l'aspect des matériaux, les façades et les clôtures ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- A Coupvray :
 - Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture non contextuelle est interdite.
 - Les aires de stockage et de dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale, ainsi que les infrastructures de type pylônes, mâts ou antennes, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis le domaine public ou privé.
 - Les coffrets des concessionnaires de réseaux et les boîtes aux lettres doivent être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction. Les moteurs de climatisation, des pompes à chaleur, des pompes des piscines et autres moteurs doivent être intégrés au bâti ou annexe et faire l'objet d'une protection phonique et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
 - Les cuves liées à la récupération des eaux pluviales sont enterrées ou non visibles depuis les voies et emprises publiques et masquées à la vue par des dispositifs permanents tels que mur maçonné enduit de la même couleur que la construction principale ou claustra.
 - La couleur des matériaux choisis doit s'inscrire dans les référentiels de couleurs présentés en annexe du règlement.

Façades :

Dispositions communes à l'ensemble de la zone AUZ :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, sont autorisées à condition d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- Les façades doivent tenir compte des façades de bâtiments existants voisins.
- Les constructions en rondins sont interdites.
- Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.
- Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public sont traitées dans une cohérence de matériaux et de couleurs avec l'existant.
- Le même soin devra être porté sur les façades donnant sur le cœur d'îlot que sur les façades donnant sur la rue.
- Les oriels et bow windows sont autorisés
- Un schéma de coloration est joint en annexe du règlement.

Dispositions spécifiques complémentaires :

En AUZ-CB :

- Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment sont traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.
- Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, sont traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone.

En AUZ-TOA et AUZ-TOB :

- Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment sont traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

En AUZ-CO :

- Dans le cas de bâtiments d'activités, les auvents en avancée par rapport au nu des façades ne sont pas admis, sauf dans le cas où ils sont intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Hormis pour les fenêtres de toit, les coffrets des volets roulants pour les autres fenêtres doivent être situés à l'intérieur de la construction.

Toitures :

Dispositions communes à l'ensemble de la zone AUZ :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant, y compris en cas d'architecture contemporaine.
- Les matériaux imitant des éléments naturels (bois, pierre, brique, etc.) peuvent être admis sous réserve qu'ils présentent une qualité d'aspect et une pérennité compatible avec l'intégration architecturale et paysagère du secteur. Les imitations de qualité insuffisante ou ne garantissant pas une durabilité adéquate ne sont pas autorisées.
 - A Chessy, ces interdictions concernent notamment les nouvelles constructions, dont les annexes.
- Les gardes corps des toitures terrasses inaccessibles doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment et masqués à la vue par des éléments architecturaux d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

- Pour les terrasses inaccessibles, les garde-corps sont composés :
 - Soit d'éléments pleins toute hauteur du même matériau que la façade,
 - Soit d'éléments pleins surmontés d'éléments en serrurerie lesquels éléments de serrurerie ne doivent pas être situés à plus de 30 cm au-dessus des éléments pleins formant l'essentiel du garde-corps.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) ainsi que les équipements techniques rattachés à leur fonctionnement, doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions (bâtiments principaux ou annexes). Les poses au sol sont interdites (ombrières et pergolas non comprises). Ils doivent respecter la pente de la toiture. Sur les toitures à pente, leur pose doit être en cohérence avec l'organisation de la façade, intégrés dans l'épaisseur de la toiture et se faire le plus près possible de la ligne d'égout ou de faîtage. Dans le cas de dispositifs positionnés sur des toitures-terrasses, ces derniers ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur. Leur hauteur totale ne devra pas dépasser celle des gardes-corps/acrotères. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont de teintes sombres ou similaires au coloris de toiture, y compris les supports et cadres visibles. Les panneaux installés sur les toitures-terrasses ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.
- Les éléments tels que lucarnes et conduits de cheminées doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels, et s'inspirer de leurs différents modèles.
- Les édicules techniques, les crinolines etc., doivent être intégrés dans le bâtiment, ils seront dissimulés par des brise-vues si sur toitures.
- Les gardes corps des toitures terrasses accessibles doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.
- Les ouvrages techniques cheminées et autres superstructures situés sur les toitures doivent apparaître sur la demande de Permis de Construire et faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment. Ils ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.
- Les échelles à crinoline ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques.
- Quand elle s'avère nécessaire, l'installation d'antennes paraboliques et des antennes râteaux devra être non visible possible depuis l'espace public.

Dispositions spécifiques complémentaires :

En AUZ-TOA :

- Pour les constructions à destination d'habitation de moins de 3 logements, dans le cas de toitures à pente, celles-ci sont préférentiellement deux versants ;
- Pour les constructions à destination d'habitation de plus de 2 logements, les toitures à la Mansart sont ponctuellement autorisées.

En AUZ-TOB :

- Dans le cas de toiture traditionnelle (tuile ou ardoises) elles sont préférentiellement deux versants. Les pentes de ces toitures ne dépassent pas 45°.
- Toutefois, dans le cas d'une pente dictée par la qualité architecturale d'un élément particulier indispensable à une composition d'ensemble, celle-ci peut avoir un angle différent.

En AUZ-CO :

- Pour les constructions à destination d'habitation de moins de 3 logements, les combles et toitures sont préférentiellement à deux versants principaux.

- Les pentes de ces toitures ne doivent pas dépasser 45°.
- Pour les bureaux, commerces et l'artisanat, les toitures en pente ne peuvent pas être visibles de l'extérieur et doivent être dissimulées par un acrotère horizontal sauf si ces toitures jouent un rôle architectural.

Clôtures :

Dispositions communes à l'ensemble de la zone AUZ :

- Les coffrets des concessionnaires de réseaux et les boîtes aux lettres doivent être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction.
- Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP doivent prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 5 m de linéaire de clôture.
- Les clôtures entre les propriétés doivent être perméables (clôtures non aveugles entre les propriétés).
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures sont conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
- En cas de terrain en pente, la clôture doit suivre la pente du terrain.
- Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les murs, clôtures et portails sur rue reliant 2 bâtiments, peuvent, pour des raisons esthétiques, atteindre la hauteur du plafond du R+1
- La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures peuvent être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.
- La teinte des portails et des portillons sur rue devra s'harmoniser avec celle de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits.

Dispositions spécifiques complémentaires :

EN BORDURE DES VOIES

En AUZ-CB, AUZ-CA, AUZ-TOA, AUZ-TOB :

- Les clôtures sont constituées de haies vives doublées d'un mur, d'une serrurerie, ou de muret enduit, en brique, ou en pierres, surmontés ou non d'une serrurerie (avec ou sans festonnage) ou de murets de maçonnerie enduite (sur les 2 faces), couleur et finition en cohérence avec la construction principale et répondant aux prescriptions ci-après :
 - L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.
 - La teinte des portails et portillons sur rue s'harmonise avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.
- Les règles suivantes s'imposent :
 - Les grillages : hauteur maximum de 1,80 m.
 - Haies vives : hauteur maximale de 2 m.
 - Les murs sont réalisés ;
 - **En AUZ-CB** : en maçonnerie enduite (sur les 2 faces) avec une hauteur comprise entre 1,50 m et 2 m.

- **En AUZ-TOA et AUZ-TOB** : réalisés avec des matériaux divers (pas de pré fabriqué ni de PVC) et une hauteur comprise entre 0,40 m et 1,80 m, (hors poteaux et pilastres).
- Les murets ont une hauteur maximale de 0,90 m ; ils peuvent être surmontés de lisses horizontales en bois ou de grilles en serrurerie, dont la teinte s'harmonise avec celle de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat ; dans ce cas, la hauteur totale est limitée à 1,80 m.
- Les grillages de clôture sont de couleur sombre.
- En AUZ-CB, la couleur verte est interdite pour les clôtures.

En AUZ-CO :

- Les clôtures doivent respecter les dispositions suivantes :
 - Hauteur inférieure ou égale à 1,8 m : mur enduit (sur les 2 faces) ou en pierre dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes
 - Hauteur inférieure à 2 m :
 - Haies d'espèces locales.
 - Muret bahut ou muret enduit sur les deux faces ou en pierre d'une hauteur correspondant à 1/3 de la hauteur de la clôture et surmonté d'une grille de serrurerie de couleur sombre ou de lisses en harmonie avec le voisinage représentant les deux tiers restants.
 - Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre ou grille doublé ou non intérieurement ou extérieurement de haies d'espèces locales.

En AUZ-MP :

- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m, à l'exception des piliers et portails qui peuvent atteindre 2,50 m.
- L'aspect des clôtures, tant sur les voies qu'entre les propriétés sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes sur la propriété.
- Les clôtures sur rue sont constituées, au choix :
 - D'un mur en pierres apparentes ou en brique ;
 - D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
 - D'un muret d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,00 m, réalisé en maçonnerie enduite, brique ou pierres apparentes, surmonté d'une clôture en serrurerie (avec ou sans festonnage);
 - D'une haie composée à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes.
- En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou en fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives.

En AUZ-TOA et AUZ-TOB, à Coupvray :

- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2m, à l'exception, des murs de clôtures, portails et porches reliant 2 bâtiments dans le cas d'une opération d'ensemble, qui pourront pour des raisons esthétiques atteindre la hauteur du R+1

EN LIMITES SEPARATIVES

En AUZ-CB :

- Les clôtures doivent s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles sont soit minérales (murs, grilles etc...) soit végétales (haies constituées d'essences locales) doublées ou non d'un grillage vertical à mailles rectangulaires soudées.
- Ces clôtures ne peuvent dépasser une hauteur de 2,2 m.

En AUZ-TOA, AUZ-TOB :

- Les clôtures sont constituées de haies vives, d'une hauteur maximale de 2 m, doublées de grillage de type pantanet à maille rectangulaire ou d'un mur maçonné (enduit sur les 2 faces) ou muret bas surmonté d'une grille d'une hauteur maximale de 1.80 m.
- Les pare-vues en clôture sont autorisés, hormis sur rue, et sous réserve qu'ils soient de forme simple, en bois ou de couleur sombre et que leur hauteur n'excède pas 1,80 m.
- Les clôtures existantes sont conservées ou reconstruites à l'identique (matériaux et couleurs). Cependant, les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes doivent être remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

En AUZ-CO :

- La hauteur des clôtures ne dépasse pas 1,50 m et elles sont constituées :
 - Soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes.
 - Soit d'un grillage ou grille doublé intérieurement ou extérieurement de haies d'espèces locales,
 - Soit d'un mur bahut enduit sur les deux faces surmonté d'une grille doublée ou non de haies.
 - Haies d'espèces locales, grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre doublée ou non de haies.
- Les pare-vues en clôture sont autorisés, hormis sur rue, et sous réserve qu'ils soient de forme simple, en bois ou de couleur sombre et que leur hauteur n'excède pas 1,8 m.

En AUZ-MP :

- En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou en fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives.

Dispositions diverses :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.
- L'installation d'antennes paraboliques (soumises à autorisation lorsque leur diamètre est supérieur à 1 m) doit être insérée dans l'environnement immédiat : mise en peinture d'une teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes, etc.
- L'installation d'antennes de téléphonie mobile et des locaux techniques associés est assujettie aux mêmes règles que ci-dessus. Leur regroupement sur un même site doit être recherché, s'il permet une optimisation de leur insertion environnementale.

- Les moteurs de climatisation, des pompes à chaleur, des pompes des piscines et autres moteurs doivent être impérativement intégrés au bâti ou annexes et faire l'objet d'une protection phonique et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- Les cuves liées à la récupération des eaux pluviales sont enterrées ou non visibles depuis les voies et emprises publiques et masquées à la vue par des dispositifs permanents tels que mur maçonné enduit de la même couleur que la construction principale ou claustra.
- Les installations annexes : transformateurs, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie, etc. sont intégrées dans la conception des bâtiments principaux.
- L'ensemble de ces installations doit faire l'objet d'une intégration paysagère.

Implantation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)

Dispositions communes à l'ensemble de la zone AUZ :

- L'installation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques) doit respecter les prescriptions suivantes :
 - Être implantés uniquement sur les constructions (façade, toiture) ;
 - Recherche d'une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faitage, de gouttière, ...) sur le rythme et les dimensions des percements ;
 - En toiture, intégration des panneaux suivant les règles de l'art dans l'épaisseur de la couverture de la construction afin d'en limiter l'impact visuel ;
 - La création de fenêtres de toit peut permettre l'installation de capteurs solaires et de les associer dans une composition d'ensemble.

Dispositions spécifiques :

AUZ-CB, AUZTOB :

- L'installation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïque set panneaux thermiques) doit respecter les prescriptions suivantes :
 - Être implantés uniquement sur les bâtiments principaux ou les annexes (interdits au sol). Les équipements techniques rattachés à leur fonctionnement sont disposés à l'intérieur des constructions.
 - Respect d'une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faitage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements.
 - En toiture pentes, intégration des panneaux dans l'épaisseur de la couverture et en toiture terrasse, intégration dans la composition du bâtiment, de façon à les rendre moins visibles depuis l'espace public.

Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants, sauf impossibilité technique (véranda, baies vitrées).
- A l'exception de Serris et de Bailly-Romainvilliers, ces dispositions, peuvent ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée, ou dans le cas d'un traitement architectural cohérent mais différencié.

Article AUZ-9 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti reportés sur le plan de zonage réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, et répertoriés en annexe du présent règlement.

Dispositions générales

- La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
 - Respecter la volumétrie des constructions, existantes ;
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

A Coupvray

Toiture et couverture

- En cas de nécessité de réfection, les toitures seront refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

- Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- Les matériaux de couverture utilisés seront soit identiques à l'existant soit de la petite tuile plate en terre cuite vieillie, rouge foncé à brun (65 à 70 au m2).
- Les lucarnes existantes doivent être conservées.
- Les lucarnes créées seront « à chevalet » (toit à 2 versants) ou « capucines » (toit à 3 versants) ; leurs dimensions reprendront celles des lucarnes existantes. Elles seront placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.
- L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit espacés d'au moins trois mètres et sans surépaisseur par rapport au plan du versant.
- Les ouvrages techniques cheminés et autres support inclus situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Façade – Ouvertures

- Les baies existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- En cas de création de baie, elle devra respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau. Elle devra adopter une proportion verticale : ni carrée, ni rectangulaire en largeur.
- Les menuiseries anciennes de fenêtres seront conservées. Lorsqu'elles devront être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci seront constituées, pour les maisons d'habitation, d'ouvrants à la française à deux vantaux, à petits carreaux ou à grands carreaux.
- Proportion des grands carreaux : 3 grands carreaux identiques ou le carreau central plus grand. Les vantaux à jour unique sont proscrits.
- Les doubles vitrages devront comporter des petits bois fixés sur le verre côté extérieur.
- Les volets seront :
 - Soit pleins : constitués de 2 ou 3 planches verticales, assemblées par 2 ou 3 traverses horizontales (sans écharpe).
 - Soit en persiennes.
- Les volets pliants et roulants, plastiques ou métalliques, sont proscrits.
- Il est autorisé au maximum une porte de garage par façade sur rue. Elle sera à deux vantaux et sa largeur n'excèdera pas 2,40 m.
- Les menuiseries de portes, fenêtres, volets, portes de garage seront en bois ou en aluminium (sauf avis contraire ABF), peintes selon une teinte identique, jamais vernies. Les teintes suivantes sont prosrites : blanc pur, crème.

Façade – Parements extérieurs

- Un mur de façade en moellons enduit « à pierres vues » sera :
 - Soit rejointoyé ou enduit « à pierres vues ».
 - Soit revêtu d'un enduit de texture uniforme, couvrant entièrement le parement de moellons, cet enduit pouvant être le support d'un décor.
- Un mur de façade en moellons avec un enduit couvrant sera, en cas de nécessité de réfection, refait à l'identique (composition et finition).
- Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (Composition, couleur et finition).

- Les teintes des enduits traditionnels seront des ocres jaune clair, tendant vers le beige rosé ou le gris ou respecteront le schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUi.

Article AUZ-10 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
 - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - Favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques dans le respect du contexte urbain et des règles d'implantation.
- Pour toute construction de plus de 500 m² d'emprise au sol, au moins 50% de la surface de la toiture doit intégrer :
 - Soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
 - Soit une toiture terrasse végétalisée ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,

Cette disposition s'applique également aux parcs de stationnement couverts accessibles au public de plus de 500 m² d'emprise au sol.

- Les toitures terrasses (hors ouvrages techniques et végétalisation) doivent présenter un albedo avec un indice de réflectivité compris entre 0,70 et 0,90 (toiture blanche, granulats blancs).
- En AUZ-TOA et AUZ-TOB à Coupvray, les nouvelles constructions devront être passives. Cette performance énergétique devra être justifiée par une étude ou par la production d'un certificat reconnu attestant de ce niveau de performance.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Article AUZ-11 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dispositions générales

Hors ZAC

- Les espaces libres contiennent au minimum 20 % d'espaces verts de pleine terre.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle de l'unité foncière et aux lieux environnants, en recherchant la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ou de l'espace public et en participant à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, y compris dans les espaces de stationnement, il convient de privilégier les traitements de sol perméables (engazonné de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.).
- Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces verts.

Dispositions particulières

Pour les secteurs AUZ-TOA et AUZ-MP,

- **En ZAC**, chaque unité foncière doit intégrer au moins 10% d'espaces verts, auxquels s'ajoutent au moins 10% d'espaces verts de pleine terre.

Si les 10% de pleine terre ne peuvent être atteints, et sous réserve de justifications, il est toutefois exigé un minimum de 5% de pleine terre, qui peut être intégré dans les 10% d'espaces verts.

- Ce pourcentage de 5% peut être comptabilisé en espaces végétalisés selon la règle ci-dessous :
- Espaces de pleine terre surplombés d'une terrasse ou d'un balcon en R+1 = coefficient de 0,8/m² (donc 1m² est équivalent à 0,8m² de pleine terre).
- Espaces végétalisés de plus de 80cm d'épaisseur sur dalle ou toiture = coefficient de 0,85/m² (donc 1m² est équivalent à 0,85m² de pleine terre).
- Espaces végétalisés de plus de 60cm d'épaisseur sur dalle ou toiture = coefficient de 0,6/m² (donc 1m² est équivalent à 0,6m² de pleine terre)

Plantations et aménagements paysagers

Règle quantitative :

Dispositions communes à l'ensemble de la zone AUZ :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalent.
- Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies, cheminements piétons et parking sont traités en jardins plantés à raison d'1 arbre de haute tige pour 100 m² minimum d'espace libre ou de 3 baliveaux branchus de 2,50 mètres de hauteur minimum ou 7 arbustes de 40 à 60 cm de hauteur minimum.
- Les aires de stationnement sont plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour trois places de parking et doivent s'intégrer au paysagement de l'opération.
- Pour les aires de stationnement inférieures à 500 m², il est exigé la plantation minimum de 1 unité de plantation par tranche de 4 places de stationnement.
- Les aires de stationnement de plus de 500 m² sont soumis aux exigences de l'article L.111-19-1 du Code de l'urbanisme.

Rappel : *les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m² sont soumis aux obligations de végétalisation ou d'installation d'ombrières intégrant des systèmes de production d'énergie renouvelables prévues (art. L.111-19-1 du Code de l'urbanisme).*

Obligations :

- Au moins 50% de leur emprise avec des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales** ou leur évaporation.
- Au moins 50% de leur emprise avec des **dispositifs végétalisés ou des ombrières** (avec production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface) concourant à l'ombrage, et si l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.

Ces obligations ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales qui ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette

obligation ne peut pas être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

- Les plants des arbres à haute tige doivent avoir au moins 16-18cm de circonférence à la plantation.
- En termes de plantation, tous les résineux sont interdits hormis les pins et les cèdres.

Dispositions spécifiques aux secteurs :

En AUZ-CO :

- Toute aire de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doit être plantée à raison d'1 arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie (hors voie de desserte) affectée à cet usage. Toutefois, afin de masquer les aires d'évolution des voitures, ces arbres peuvent être regroupés en bosquet.

Règle qualitative :

Dispositions communes à l'ensemble de la zone AUZ :

- Les projets paysagers doivent proposer une diversité des strates et essences végétales.
- Les espèces plantées ou semées ne peuvent être des espèces invasives (cf. annexe n°1 du règlement). Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Les essences locales sont ainsi privilégiées.
- Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.
- Toute nouvelle construction doit tenir compte des plantations faites sur les fonds voisins, de façon à assurer une continuité paysagère.
- Les aires de stockage en plein air sont masquées à la vue par des plantations.
- En matière de paysage des aires de service et de stationnement :
 - Les aires de service nécessaires au fonctionnement des entreprises sont masquées à la vue et traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysage extérieur ;
 - Le stockage doit se faire dans des annexes couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment, ou dans des aires masquées à la vue, entourées de plantations ;
 - Tout dépôt à l'air libre est interdit.

Dispositions spécifiques aux secteurs :

AUZ-CO :

- Les aires de stationnement ainsi que les aires d'évolution des véhicules doivent s'intégrer au paysage de l'opération et ne peuvent pas être implantées à moins de 1,50 m des bâtiments afin de dégager un espace paysager au pied des bâtiments (sauf au droit des accès).

AUZ-TOA, AUZ-TOB, AUZ-MP :

- Les éléments de mobilier urbain, notamment bancs, signalisation et éclairage public, sur les espaces à rétrocéder à la commune seront traités dans le même esprit que ceux des espaces publics environnants

Article AUZ-12 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants 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 et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du Code forestier.

Les espaces paysagers à protéger (EPP)

Au sein des espaces paysagers à protéger repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Sont uniquement autorisés les abris de jardin facilement démontables (sans fondation).
- Des accès et voies peuvent y être aménagés, à condition d'être réalisés dans un matériau perméable.
- Quand l'EPP est boisé, toute opération de défrichement et d'abattage d'arbres est interdite, sauf lorsque cette opération est justifiée pour des raisons sanitaires ou sécuritaires. Dans ce cas, tout arbre abattu doit faire l'objet d'une compensation par la plantation d'un arbre de force équivalente à terme. Cette compensation doit avoir lieu sur la parcelle concernée ou en cas d'impossibilité dûment justifiée, dans un rayon de 100 mètres autour de la parcelle

Arbres isolés protégés

Pour les arbres protégés repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

Mares et plans d'eau

Pour les mares identifiées au plan de zonage, tous travaux de construction, de comblement, d'assèchement, d'imperméabilisation, d'exhaussement et d'affouillement des sols sont autorisés seulement s'ils sont compatibles avec la réglementation au titre de la Loi sur l'Eau en vigueur.

- Ces dispositions sont élargies à un périmètre de 10 mètres depuis le haut des berges sauf justification particulière relative à la configuration des lieux.

Cours d'eau

Pour les cours d'eau identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique et de l'aqueduc de la Dhuy. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Article AUZ-13 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les conditions normales de ruissellement sont recherchées, en limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant l'infiltration dans le sol.
- Les eaux pluviales de toiture ou de terrasse, ainsi que les eaux de voiries, sont gérées sur place à la parcelle après dépollution si nécessaire et conformément à la réglementation locale en vigueur. Elles ne seront pas renvoyées dans le réseau public.
- Les aménagements doivent prévoir la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie doivent être installés pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Sont privilégiées des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales utilisant des techniques de génie végétal (tranchées drainantes, noues, modelés de terrain, dispositifs paysagers, chaussée réservoir, etc.) en alternative au bassin de rétention traditionnel.
- Les aménagements devront respecter les prescriptions des autorisations environnementales quand elles existent et gérer à minima les petites pluies à la source, correspondant à 10 mm d'eau pendant 48H00 dans les périmètres concernés par des autorisations environnementales, et correspondant à 10 mm d'eau pendant 24h00 en dehors des périmètres concernés par des autorisations environnementales.
- Les dispositifs de régulation sont dimensionnés pour des pluies d'occurrence centennale dans les périmètres concernés par les autorisations environnementales de bassin versant de la ville nouvelle, et à minima pour des pluies d'occurrence trentennale sur les autres parties du territoire. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, cette gestion pourra être mutualisée à l'échelle globale du projet. Le débit de rejet régulé ne pourra être supérieur à un débit spécifique de 2,1 l/s/ha, afin de se conformer aux dispositions des arrêtés d'autorisation environnementale.
- Au sein de l'unité foncière, les eaux pluviales sont traitées distinctement des eaux usées. Le raccordement éventuel au réseau public s'établit en fonction des circonstances locales, en accord avec le gestionnaire de réseaux.
- Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les eaux de ruissellement des balcons, loggias ou tout autre ouvrage implanté en limite ou en surplomb du domaine public, doivent être collectées et infiltrées aux espaces verts ou raccordées au réseau public le cas échéant.
- Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement sont équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs sont conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.
- Ils sont dimensionnés pour faire face aux pluies de périodes de retour de 6 mois.

- Les eaux de vidange des piscines doivent faire l'objet d'un pré traitement avant le rejet sur le réseau des eaux pluviales.

Dispositions particulières

- Sur les communes de Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris, il existe des arrêtés préfectoraux d'autorisations environnementales réglementant la gestion des eaux pluviales de façon spécifique qui seront à prendre en compte sur ces emprises communales (arrêtés n°2022/19/DCSE/BPE/E, n°2022/20/DCSE/BPE/E, n°2022/21/DCSE/BPE/E, n°2022/22/DCSE/BPE/E et n°2022/23/DCSE/BPE/E du 29 août 2022).

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article AUZ-14 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux destinations ou sous-destinations non prévues dans le tableau et les dispositions ci-après sont celles qui s'appliquent aux destinations ou sous-destinations qui leur sont le plus directement assimilables.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre. Le foisonnement des places est possible s'il est particulièrement justifié et démontré.

Stationnement des véhicules motorisés

Modalités de réalisation des places de stationnement

- Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction, sauf en cas d'interdiction liée à une autre réglementation.
 - Cependant, les places suivantes peuvent être aménagées sur les espaces libres à condition de représenter au maximum 20% des espaces libres de l'unité foncière :
 - Places de livraison ;
 - Places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ;
 - Places de stationnement de deux roues motorisées ;
 - Places de stationnement automobile, dans la limite de 10 places ;
 - Places de stationnement automobile des constructions à sous-destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Il doit être réalisé à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, et selon les normes en vigueur, des aires de stationnement sur l'unité foncière propre à l'opération répondant aux besoins pour le stationnement des véhicules de service, du personnel et des usagers des constructions et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers. Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes avec ou sans extension.
- Chaque emplacement dans une aire collective doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour toutes les destinations de constructions, la largeur des places de stationnement est au minimum de 2,5 m.

- Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment de plus de 2 logements, doit réserver un minimum de 5 % du nombre total réglementaire des places prévues aux personnes à mobilité réduite. Ces places auront une largeur minimale de 3,30 m.
- Le parc de stationnement clos et couvert doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- La distribution des places de stationnement doit être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.
- Les places commandées sont interdites :
 - Sauf pour les constructions de moins de 3 logements.
 - Sauf pour les parkings en sous-sol des constructions de plus de 2 logements et dans la limite de 5 % du nombre total des places non commandées. Il pourra être autorisé un nombre de places commandées supérieur à 5 %. Toutefois, les places commandées ne sont pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement.

Dimension des places de stationnement

Le dimensionnement des places de stationnement et de leurs accès répond aux normes minimales suivantes :

- NF P91-100 pour les parkings accessibles au public
- NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés
- Toute norme légale qui leur est ajoutée ou substituée.

Normes minimales de stationnement par destination :

A Coupvray, dans le cas d'une 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, la règle édictée ci-après est à apprécier au regard de chacun de ces lots.

Logement :

Le calcul du nombre de places de stationnement exigible s'effectue selon les valeurs de la surface moyenne des logements du permis (valeur A) jusqu'à l'atteinte d'une valeur limite (valeur B) définie ci-après :

Calcul de la règle générale (Valeur A)	Règle générale : Pour les opérations de 3 logements et moins : 2 places / logement. A Serris, une des deux places sera couverte. A Chessy, les carports ou une place extérieure sur la parcelle pour le 2ème véhicule sont autorisés. Pour les autres opérations, il est défini par opération un ratio par logement en fonction de la SdP $R0 = SdP \text{ totale habitation (m}^2\text{) / nombre de logements}$ $R0 \leq 37$ 0,33 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes. $37 < R0 \leq 47$ 0,4 place minimum par logement. 80% minimum des places sont couvertes.
---	---

	47 < R0 ≤ 57 1,2 places minimum par logement dont une couverte. 57 < R0 ≤ 87 1,5 places minimum par logement dont une couverte. R0 > 87 2 places minimum par logement dont une couverte.
Calcul de la limite (Valeur B)	Dans le périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique) Hors du périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)
	1 place par logement 0,5 place par logement locatif social 1 place par logement locatif social

Pour chaque typologie (logement ou logement social), le nombre de places de stationnement exigible est le minimum entre la valeur A et la valeur B.

Sous-destination	Normes de stationnement	
Hébergement	✓ 0,40 place de stationnement / unité d'hébergement de personnes âgées ✓ 0,33 place de stationnement / unité de logement en résidence universitaire ✓ 0,33 place de stationnement / unité de logement pour les autres types d'hébergement	
Artisanat et commerce de détail / Restauration	<u>Jusqu'à 1 300 m² de SDP :</u> - Si SDP ≤ 100 m² : 2 places de stationnement plus 1 place/50m² de SDP. - Si SDP comprise entre 100 et 300 m² : 2 places de stationnement plus 1 place/35m² de SDP. - Si SDP comprise entre 300 et 1300 m² : 2 places de stationnement plus 1 place/25m de SDP. <u>Au-delà de 1 300 m² :</u> 1 place supplémentaire par tranche de 25 m ² de SDP (dès le premier m ²) Toutefois, 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 ne peut excéder un plafond correspondant à la totalité de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers de pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L.3114-1 du Code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.	
Hôtel et autre hébergement touristique	0,5 place / chambre 1 aire de dépose pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière ou à proximité (lot) En AUZ-TO, pour les hôtels associés à un centre de formation, il est autorisé qu'1 place de stationnement dédiée aux autocars de tourisme se substitue à 5 places de stationnement pour véhicule léger	
Bureau	Dans le périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	1 place pour 65 m ² de SDP

	Hors du périmètre de 500 m des gares concernées par les normes spécifiques de stationnement (cf règlement graphique)	1 place / 55 m ² de SDP
Entrepôts	Jusqu'à 7.000m ² de SDP : 0,5 place par tranche de 100m ² de SDP Au-delà : 0,25 place supplémentaire par tranche de 100m ²	
Industrie	Si SDP totale inférieure ou égale à 1 000m ² : 1 place de stationnement puis 1 place/100 m ² de SDP (dès le 1er m ²). Si SDP totale supérieure à 1 000 m ² : 6 places de stationnement pour les premiers 1 000 m ² puis 1 place/200 m ² au-delà de 1 000 m ² .	
Autres destinations	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.	

A Serris, tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, collectif devra réserver un minimum de 5 % du nombre total réglementaire des places prévues aux personnes à mobilité réduite. Chaque place aura une largeur minimale de 3,30 m. Le parc de stationnement clos et couvert devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. La distribution des places de stationnement devra être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Normes de stationnement « visiteurs »

Sauf dispositions spécifiques, dans toute opération supérieure à 10 logements, en plus des normes affectées aux logements, il doit être réalisé 5 % des places réglementaires affectées au stationnement des visiteurs, avec un minimum de 2 places.

Ces places sont situées sur l'unité foncière de l'opération ou, à l'exception de Coupvray si l'opération comporte des commerces en rez-de-chaussée ou dans le cadre d'une opération prenant place au sein d'un périmètre d'OAP, dans l'espace public après accord de l'aménageur.

En secteurs AUZ-TO et AUZ-CA (intégrés dans l'OAP), et sauf à Magny-le-Hongre, l'exigence porte sur un volume équivalent à 10% du nombre de logements réalisés par opération. Ces places sont à localiser obligatoirement sur l'unité foncière de l'opération. Elles sont par ailleurs localisées en dehors des espaces rétrocedables, sauf pour les opérations situées l'ouest du parc urbain.

En AUZ-TO, si l'opération comporte des commerces en RDC, les places visiteurs peuvent être identifiées sur le domaine public et à une distance de cheminement maximum de 300m

Mode de calcul des places de stationnement

- Pour le calcul du nombre de places exigé, il convient d'arrondir le total au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5, et au nombre entier inférieur dès que la décimale est inférieure à 5.
- Lorsque la règle définit des tranches de surface, les places générées par chacune des tranches entamées se cumulent.

- Concernant les sous-destinations pour lesquelles le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une règle chiffrée, le nombre de places à créer doit correspondre aux besoins estimés.
- En cas de contradiction entre 2 règles, la règle la plus contraignante doit être systématiquement retenue.

Création de locaux réservés aux poussettes

Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, hors résidences pour publics spécifiques, il est exigé un local indépendant pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements, et positionné pour en faciliter l'usage.

Règles pour la création d'aires de livraison

- Les nouvelles constructions prévoient sur leur unité foncière des aires de livraison conformes aux prescriptions définies ci-après. Si elles ne sont pas réalisables de plain-pied, les aires de livraison peuvent être aménagées dans des parcs de stationnement en sous-sol. Ces places peuvent être réalisées dans l'espace public après accord de l'aménageur, dans le cadre d'une opération prenant place au sein d'un périmètre d'OAP.
- Les aires de livraison, ainsi que leurs accès, doivent présenter des caractéristiques adaptées aux besoins. Les pétitionnaires justifieront la taille de l'aire nécessaire au vu de l'activité.
- Les normes de création d'aires de livraison pour les constructions nouvelles, pour chaque destination et sous-destination, sont présentées dans le tableau suivant.
- Les destinations et sous-destinations non visées dans le tableau ne font l'objet d'aucune obligation pour les aires de livraison.

Sous-destinations	Normes tous secteurs
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus sur l'unité foncière.
Centre de congrès et d'exposition	

Stationnement des vélos

- L'espace de stationnement pour les vélos, à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments est couvert, clos et sécurisé. Il est situé si possible en rez-de-chaussée, facilement accessible depuis les voies et emprises publiques existantes ou projetées, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir. Il ne peut pas être positionné au deuxième sous-sol et en cas de rampe, celle-ci ne peut être supérieure à 12% de pente.

Dimension des places de stationnement et équipements

- Le dimensionnement et l'équipement des emplacements et locaux respectent le Code de la construction et de l'habitation et les différents décrets afférents.

Constructions à édifier ou changement de destination

- La règle de stationnement est différenciée selon la sous-destination des constructions. Elle s'applique aux nouvelles constructions à édifier.

- Lorsque plusieurs règles s'appliquent sur une même construction, elles sont cumulatives.

Normes de stationnement des vélos

Sous-destination	Tous les secteurs
	Minimum exigé (norme plancher)
Logement (à partir de 2 logements)	T1-T2 : 1 place par logement T3-T4-T5 et plus 2 places par logement L'espace ne peut avoir une superficie totale inférieure à 5 m ²
Hébergement	1 place par unité d'habitation.
Artisanat et commerce de détail	Jusqu'à 400 m ² : 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % de la capacité de ce parc Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ² sans être inférieur à 1 place pour 10 employés, des places pour les visiteurs et, si réalisation d'un parc de stationnement pour les voitures, une surface au moins équivalente à 10 % (en surface) de la capacité de ce parc
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Jusqu'à 400 m ² : non réglementé Au-delà de 400 m ² : 1 place par tranche de 100 m ²
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place pour 100 m ² , sans que la surface dédiée puisse être inférieure à au moins 1,5% de la surface de plancher et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Nombre de place permettant l'accueil de : 15 % de l'effectif total des salariés 15% de l'effectif total des usagers 1 place pour 8 à 12 élèves
Industrie	1 place par tranche de 200 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Entrepôt	1 place par tranche de 200 m ² , accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés
Bureau	1 place par tranche de 100 m ² , sans être inférieur à au moins 1,5% de la surface de plancher et accueillant au moins 15 % de l'effectif total des salariés

Travaux sur des constructions existantes

- Les normes de stationnement pour les constructions nouvelles s'appliquent aussi dans le cas de travaux sur des constructions existantes.
- Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée :
 - Pour les extensions de construction et les réhabilitations à destination de logement sans création de logement supplémentaire ;
 - Pour les réhabilitations sans changement d'affectation ;

Dans les autres cas, la règle pour les constructions nouvelles s'applique.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article AUZ-15 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques ou privées

Dispositions communes à l'ensemble de la zone AUZ :

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique 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 conformément aux règlements en vigueur, ainsi que la collecte des déchets, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.
- Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- Les constructions ou installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les caractéristiques répondent à leur destination.
- Les voiries doivent être aménagées pour permettre la circulation des piétons et des cycles dans des conditions sécurisées.
- Tout projet d'aménagement doit permettre des accès piétons et cycles à l'opération dans des conditions sécurisées (zone 30, piste cyclable, bande cyclable), en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces destinés à être rétrocedés.
- Les voies en impasse sont interdites, sauf, dans le cas d'impossibilité technique relative à la configuration des parcelles à desservir et sauf pour les voies véhicules d'incendie et de secours.
- Les voies en impasse n'excluent pas les voies piétonnes.
- L'accès aux lots d'activités primaires, secondaires ou tertiaire, ne pourra être réalisé qu'à partir des voies de desserte interne à la zone.

Dispositions spécifiques aux secteurs :

AUZ-CB :

- Les accès directs de tout bâtiment depuis la RD 934 et RD 5d sont interdits.

AUZ-TOA :

- Les accès directs de tout bâtiment depuis les routes départementales n° 934, n° 5d et n° 344 sont interdits à l'exception :
 - Des accès chantiers
 - D'accès des services et équipements publics et des services de sécurité, ou du stationnement dans le cadre d'une contre-allée.
 - D'accès prévus dans les OAP sectorielles.
 - D'accès pour équipement commercial d'une surface de vente supérieure à 3 000 m².
- Des accès aux lots riverains peuvent être branchés sur les voies principales inscrites dans les OAP sectorielles.

AUZ-TOB :

- Les accès directs de tout bâtiment depuis le prolongement de l'Avenue de l'Europe, le Boulevard Circulaire, les Rd 5d et 344 sont interdits (hors périodes de chantier). Il est nécessaire d'obtenir préalablement à tous travaux l'accord du propriétaire de la voirie.

AUZ-MS :

- Les accès directs à la RD406 sont interdits, hormis ceux prévus dans le cadre d'une OAP sectorielle.

Article AUZ-16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement des eaux usées

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées
- Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra s'il est autorisé être soumis à des conditions particulières de prétraitement.
- Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation nouvelle doit respecter le règlement d'assainissement des eaux pluviales.
- Se reporter à l'article AUZ-13 du présent règlement.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, électricité, gaz, réseau de chaleur ou de froid ...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service concessionnaire.
- Dans les opérations d'ensemble (ensemble de constructions groupées), la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge de l'opérateur.

Eclairage public

- Toutes les voies réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui sont rétrocédées doivent comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

Locaux de stockage des déchets :

Pour toute opération de logements collectifs à partir de 3 logements et à l'exception des quartiers disposant d'une collecte par points d'apport volontaire :

- Un espace dédié au stockage des conteneurs des déchets et du tri sélectif doit être prévu pour tout type de construction. Il doit être dimensionné en fonction de la nature de la construction et de son importance.
- Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les déchets encombrants des logements doit être prévu. Il peut être réalisé en un ou plusieurs locaux d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface est augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.
- Ces locaux doivent être facilement accessibles vers l'espace public de collecte par un cheminement praticable et sans obstacle vers l'espace public (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).
- S'ils sont à l'extérieur des constructions principales, ces locaux doivent présenter une intégration paysagère satisfaisant aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- Une aire d'enlèvement des déchets doit être disponible au droit du local. Toutefois, en fonction du mode de collecte (exemple : collecte en points d'apport volontaire) ou si la configuration ne le permet pas et avec l'accord préalable du gestionnaire des déchets, cet aménagement peut ne pas être exigé.

Pour les déchets ménagers, des points d'apports volontaires devront être réalisés par l'aménageur sur le domaine public.

Pour les constructions à destination de logements uniquement :

- Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les déchets encombrants ménagers sera prévu.
- Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).
- Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public.
- Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

Pour les constructions à destination d'activités professionnelles (commerces, bureaux etc) uniquement :

- Un local poubelle pour les déchets d'activité sera prévu.
- Ce local devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).
- Une aire d'enlèvement des déchets d'activité devra être prévue sur le domaine public.
- Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent. Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration.
- Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux.

Pour les constructions mixtes d'activités et de logements :

- 1/ Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les déchets encombrants ménagers des logements sera prévu. Ce local et /ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%). Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public. Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers des logements d'une surface minimum de 5 m² pour 10

logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.

- 2/ Un local pour les déchets d'activité devra être aménagé. Ce local sera indépendant du ou des locaux encombrants ménagers des logements. Il devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieure à 5%). Une aire d'enlèvement des déchets d'activité devra être prévue sur le domaine public. Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent. Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration. Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 2 AU

ZONE 2 AU

Cette zone correspond aux zones d'urbanisation future des secteurs prévus pour la poursuite à moyen-long termes, du développement urbain sur le territoire de Val d'Europe Agglomération.

Ils ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'à travers une nécessaire adaptation du présent règlement dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLUi.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 2AU-1 : Interdiction et limitation des destinations, usages et affectations des sols

Destinations des constructions

	Destination autorisée		Destination interdite		Destination autorisée avec limitations/conditions
					<i>Se reporter à l'exposant et au tableau d'explication page suivante « explication des limitations et conditions »</i>

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	2 AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	2 AU
	Equipements sportifs	✗
	Lieux de culte	✗
	Autres équipements recevant du public	✗
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	✗
	Entrepôt	✗
	Bureau	✗
	Centre de congrès et d'exposition	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗

Usages et affectation des sols

	2AU
Dépôts de ferrailles, véhicule hors d'usage, matériaux, combustibles solides ou liquides, entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération	✗
Terrains de camping ou de caravanage et stationnement des caravanes	✗
Ouverture et extension de carrières	✗
Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, aménagements et installations autorisés	△ ¹ △ ³ ✗ ⁴
Autres	△ ²
Installations de productions d'énergies renouvelables	△ ⁵ ✗ ⁴

Nature des activités

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	2AU
Installations classées pour la Protection de l'environnement (ICPE)	Autorisation	✗
	Enregistrement	✗
	Déclaration	✗

Explication des limitations et conditions évoquées dans les tableaux ci-dessus

Les aménagements, installations et travaux énumérés ne sont autorisés qu'à condition :	
△ ¹	Être nécessaire à la préparation du terrain, et notamment au traitement paysager ; Hauteur maximum de 2 m, portés à 10 m sur la zone de Lilandry.
△ ²	Assurer la qualité de l'intégration paysagère et éviter les regroupements
△ ³	D'être liés à la réalisation ou à l'exploitation d'infrastructures de déplacement, de télécommunication ou d'assainissement. Et sous réserve d'une bonne intégration environnementale et paysagère
✗ ⁴	Interdit à Villeneuve-le-Comte
△ ⁵	Autorisées à Bailly-Romainvilliers sur des zones déjà occupées ou préalablement occupées par une activité économique ou urbaine, pour des équipements d'utilité publique avérée ou nécessaires au bon

	fonctionnement d'une activité contigüe, ne compromettant pas les développements futurs de la zone et avec une bonne intégration paysagère (invisible de l'extérieur) Autorisées à Coupvray sous réserve d'une bonne intégration paysagère
--	--

Les cours d'eau et les rus

Ils ne peuvent pas faire l'objet de drainage, de comblement, de remblaiement ou de dépôts divers.

Trame des zones humides avérées repérées sur le plan de zonage :

- **Au titre du SAGE des Deux Morin**, si plus de 1 000 m² de zones humides **avérées** sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.
- **Au titre du SAGE du bassin versant de l'Yerres**, si plus de 1 000 m² de zones humides **avérées** sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.
- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

Trame des zones humides potentielles repérées sur le plan de zonage :

- Au titre du Code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide **potentielle** doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur sont, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).
- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

NB : répartition des communes selon leur Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

SAGE Des Deux Morin	SAGE du bassin versant de l'Yerres
Bailly-Romainvilliers / Coupvray / Esbly / Magny-le-Hongre / Montry / Saint Germain sur Morin / Villeneuve-le-Comte	Bailly-Romainvilliers / Serris / Villeneuve-le-Comte / Villeneuve-Saint-Denis

Servitude de résidence principale

Conformément à l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme, dans le périmètre repéré sur le règlement graphique, toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

Article 2AU-2 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article 2AU-3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet.

Article 2AU -4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

Article 2AU -5 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet.

Article 2AU -6 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AU -7 : Hauteur des constructions

Sans objet.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article 2AU -8 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Sans objet.

Article 2AU -9 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

Article 2AU -10 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Sans objet.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Article 2AU -11 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Sans objet.

Article 2AU -12 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Sans objet.

Article 2AU -13 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Sans objet.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article 2AU -14 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 2AU -15 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques ou privées

Sans objet.

Article 2AU-16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AGRICOLE

ZONE A

La zone A correspond à l'ensemble des espaces agricoles qu'il convient de protéger et préserver pour leurs usages.

La zone A comprend des secteurs particuliers « **Ap** », particulièrement sensibles au titre des risques (inondation notamment) ou des paysages, et qui à ce titre sont totalement inconstructibles.

La zone A comprend des dispositions particulières pour certaines règles sur les terrains concernés en tout ou partie par la **trame « zh »** repérée sur le plan de zonage, au titre de la protection des **zones humides avérées**.

En l'absence de précision, la règle s'applique sur l'ensemble de la zone.

Rappel : **A Villeneuve- le-Comte**, les prescriptions règlementaires du Site Patrimonial Remarquable (SPR- cf. annexe du PLUi) s'imposent aux autorisations d'urbanisme (servitude d'utilité publique).

Les dispositions suivantes ne peuvent pas s'opposer aux prescriptions des Plans de Protection du Risque Inondation qui s'imposent.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A-1 : Interdiction et limitation des destinations, usages et affectations des sols

➤ **Dispositions générales**

- Les constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation, à l'exclusion de toute création de surface de plancher supplémentaire.
- Les usages et affectations des sols existants non autorisés, ainsi que les activités existantes non-autorisées peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation et de mise aux normes.
- Les constructions existantes dont la destination est soumise à condition(s) et/ou limitation(s) peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation, ou d'extension dans le respect des conditions et limitations définies dans les tableaux ci-après.
- Les usages et affectations des sols existants soumis à condition(s) et/ou limitation(s) peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation et mise aux normes, et de nouveaux aménagements dans le respect des conditions et limitations définies dans les tableaux ci-après.
- Les activités existantes soumises à condition(s) et/ou limitation(s) peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation et mise aux normes, et de nouvelles installations dans le respect des conditions et limitations définies dans les tableaux ci-après.
- Les nouvelles constructions, les extensions, les nouveaux usages et affectations des sols, ainsi que les nouvelles activités et installations sont autorisés, interdits ou soumis à conditions et à limitations en référence aux tableaux ci-après.

Dans tous les cas, les constructions, installations ou aménagements doivent se conformer aux prescriptions et exigences liées aux servitudes d'utilité publique les impactant notamment celles liées aux PPRI. En l'occurrence, toute nouvelle construction ou extension est interdite **dans les zones**

soumises à risque d'inondation du PPRI de la Vallée de la Marne (Chessy, Esbly, Montry) et du PPRI de la vallée aval du Grand Morin (Saint-Germain-sur-Morin).

Les cours d'eau et les rus considérés comme naturels ne peuvent faire l'objet de drainage, remblaiement, comblement ou de dépôts divers.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	A	Ap
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	■	△ ⁹
	Exploitation forestière	■	×
Habitation	Logement	△ ²	×
	Hébergement	×	×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	×	×
	Restauration	×	×
	Commerce de gros	×	×
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	×	×
	Hôtels	×	×
	Autres hébergements touristiques	×	×
	Cinéma	×	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	△ ³	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	△ ⁴⁻⁸⁻¹⁰	×
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	△ ³	×
	Salles d'art et de spectacle	△ ³	×
	Équipements sportifs	△ ³	×
	Lieux de culte	×	×
	Autres équipements recevant du public	△ ³	×
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	×	×
	Entrepôt	×	×
	Bureau	×	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×	×

Usages et affectation des sols

	A	Ap
Travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la gestion des risques, à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux, à la voirie, aux déplacements tous modes	△ ⁵	△ ⁵
Dépôts de ferrailles, véhicule hors d'usage, matériaux, combustibles solides ou liquides, entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération, stockage d'ordures ménagères	×	×
Terrains de camping ou de caravanage, parcs résidentiels de loisirs, stationnement des caravanes isolés, garages collectifs de caravanes	×	×
Ouverture et extension de carrières	×	×
Affouillements et exhaussements du sol	△ ⁶ ×	△ ⁶ ×
Autres	△ ⁵⁻⁸	×

Nature des activités

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	A	Ap
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisation	△ ⁷⁻⁸	×
	Enregistrement	△ ⁷⁻⁸	×
	Déclaration	△ ⁷⁻⁸	×

Limitations et conditions évoquées dans les tableaux ci-dessus :

Les constructions, aménagements, installations et travaux énumérés ne sont autorisés que sous conditions et/ou limitations :	
△ ²	Limité aux seules extensions et annexes des constructions existantes à destination d'habitation : - Le total cumulé de la surface de plancher des extensions des habitations et des annexes à construire est limitée à 50 m² ou à 30% de la surface de plancher de la construction d'habitation principale, - L'implantation des extensions et annexes doit s'inscrire dans un périmètre de 15 mètres maximum depuis la construction principale existante à destination d'habitation. - Condition : ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière et la qualité paysagère du site.
△ ³	Limité aux seules constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLUi. Conditions : - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière.
△ ⁴	Limités aux : Constructions techniques, installations ou aménagements nécessaires ou associés aux infrastructures de déplacement tous modes, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des

	déchets, à l’approvisionnement en eau potable, au transport d’énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.), ▪ A la réalisation d’ouvrages hydrauliques permettant notamment la gestion et l’entretien des cours d’eau, la régulation des débits, la création de zones d’expansion de crue. Conditions : ▪ Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ▪ Ne pas être incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière de l’unité foncière. ▪ Ne pas procéder d’une compensation au titre des zones humides ou naturelles détruites par le développement urbain.
	Limité à 49 emplacements pour les aires de stationnement ouvertes au public et conditionné à la préservation des qualités d’infiltration des sols. Condition : ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.
	Conditions : ▪ Être nécessaires et indispensables aux constructions, installations et aménagements autorisés, ▪ Ou contribuer à la valorisation du milieu, ▪ Ou être nécessaires à des aménagements paysagers, ou des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple), ▪ Ou être nécessaires à des travaux d’infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d’aménagement d’espace public, ▪ Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques. Limitations : ▪ Les exhaussements ne peuvent générer une différence d’altitude de plus de 10 m avec le niveau de l’emprise publique la plus proche. Cette différence de hauteur est réduite à 5 m maximum au droit de logement(s) situé(s) à moins de 30 m. ▪ Les exhaussements sont totalement interdits sur les communes de Villeneuve-le-Comte et Villeneuve-Saint Denis.
	Conditions : ▪ Ne présenter aucun risque d’atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, ▪ Compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché, le cas échéant, ▪ Prévoir une intégration paysagère.
	Limitation : ▪ à l’exception des éoliennes (interdites) ▪ les méthaniseurs disposeront d’une puissance installée inférieure à 80 KW Conditions :

	▪ Les panneaux photovoltaïques seront installés sur des ombrières de parking et/ou des toitures de bâtiments existants ou autorisés, ou encore en compatibilité avec une activité agricole simultanée sur le même espace ▪ Les ICPE liées à l'activité agricole ou forestière et les méthaniseurs doivent être implantées en respectant un recul minimum de 500 m vis-à-vis de constructions à destination d'habitation. Cette distance pourra être supérieure en fonction de la réglementation des ICPE.
▲ ⁹	Limitation : 25 m² d'emprise au sol Condition : pour les abris pour animaux
▲ ¹⁰	L'implantation d'ouvrages techniques doit être subordonnée à une nécessité avérée et à une insertion paysagère et architecturale soignée. Elle doit être justifiée par l'absence d'alternative en zone urbanisée.

A Villeneuve-le-Comte, les éoliennes sont interdites.

➤ **Secteurs couverts par la trame « ZH » de zone humide avérée sur le plan de zonage :**

- **Dans les zones humides avérées** repérées sur le plan de zonage : tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. Y sont donc interdits :
 - 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 du sol ;
 - La création de plans d'eau artificiels ;
 - Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers ;
 - L'imperméabilisation des sols ;
 - La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- **Au titre du SAGE des Deux Morin**, si plus de 1 000 m² de zones humides **avérées** sont impactés (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.
- **Au titre du SAGE du bassin versant de l'Yerres**, si plus de 1 000 m² de zones humides **avérées** sont impactés (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.
- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

<i>SAGE Des Deux Morin</i>	<i>SAGE du bassin versant de l'Yerres</i>
<i>Bailly-Romainvilliers / Coupvray / Esbly / Magny-le-Hongre / Montry / Saint-Germain-sur-Morin / Villeneuve-le-Comte</i>	<i>Bailly-Romainvilliers / Serris / Villeneuve-le-Comte / Villeneuve-Saint Denis</i>

Ces dispositions ne s'appliquent pas : aux travaux d'entretien et de restauration écologique, aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau, et à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

- **Les aménagements légers suivants sont autorisés**, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :
 - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, ou ni imperméabilisé par un autre matériau ;
 - Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - Les aménagements, constructions, installations nécessaires à la préservation, l'observation, l'étude ou la mise en valeur de la faune et de la flore.

➤ **Trame des zones humides potentielles repérées sur le plan de zonage :**

- Au titre du Code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide potentielle doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur sont, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).
- Il est nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du Code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zones humides au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine Normandie, du SAGE des Deux Morin, du SAGE de l'Yerres et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :
 1. Chercher à **éviter** le dommage causé aux zones humides ;
 2. Chercher à **réduire** l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus.
 3. S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, **compenser** le dommage résiduel identifié. Ainsi, peuvent notamment être refusés :
 - les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
 - certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides.
 - les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L.4111.1 du Code de l'environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas : aux travaux d'entretien et de restauration écologique, aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, et à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

➤ **Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares repérés au plan de zonage :**

Dans les lisières identifiées sur le **document de zonage**, l'édification de toute construction, l'installation et la réalisation d'aménagements sont interdites, à l'exception :

- Des installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Des installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt permettant :
 - L'accès pour les besoins de la gestion forestière,
 - Ou le développement économique de la filière bois,
 - Ou l'extension du patrimoine forestier ouvert au public ;
- Des travaux de rénovation, de réhabilitation et de restauration des constructions existantes ;
- Des travaux de reconstruction sur l'emprise au sol initiale d'une construction existante après sa démolition ou sa destruction après sinistre.

➤ **Mares et plans d'eau**

Se reporter à l'article A-12.

Secteurs couverts par des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) :

- Les constructions et installations sont autorisées à condition de répondre aux destinations suivantes :

COMMUNE	STECAL	DESTINATION(S) AUTORISÉE(S)
SERRIS Ferme du Couvernois	SE-S1	Hôtel - Hébergement hôtelier et touristique Restauration – Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
VILLENEUVE-LE-COMTE Ferme de l'Ermitage	VLC-S1	Création d'une poche de stationnement sans imperméabilisation des sols accompagnant la reconversion patrimoniale de la ferme de l'ermitage
BAILLY-ROMAINVILLIERS Hameau de Bailly	BR-S1	Equipement d'intérêt collectif Restauration

- **Isolation acoustique des bâtiments** contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres
- Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir dispositions en annexe du dossier de PLUi), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (cf. arrêté préfectoraux 99 DAI 1 CV 207, 99 DAI 1 CV 019, 99 DAI 1 CV 048, 99 DAI 1 CV 070, 99 DAI 1 CV 102 et 01 DAI 1 CV 047).

Article A-2 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article A-3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques par l'extérieur dans la limite de 0,30 m d'épaisseur (dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, protections solaires...).

Dispositions générales

Hors des secteurs Ap : En l'absence de dispositions graphiques au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter conformément aux règles suivantes :

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 10 m depuis l'alignement avec les voies et emprises publiques.
- Cependant, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 20 m depuis les hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas : aux travaux d'entretien et de restauration écologique, aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau, et à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Dispositions particulières

- Cette distance de recul est majorée le long des routes classées à grande circulation (voir dispositions générales).
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle : réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- Une implantation différente pourra être autorisée dans les cas suivants :
 - Pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal repéré comme tel sur le plan de zonage.
 - Lorsque les caractéristiques techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif concernées l'imposent.
 - Lorsque celle-ci est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation d'un bâtiment voisin préexistant.

- Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuis doivent être respectées.

Article A-4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Les règles ci-dessous s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins, ...) après rétrocession.

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 10 m des limites séparatives latérales et de fond.
- Ces règles peuvent être adaptées lorsque les caractéristiques techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif concernées l'imposent.

Dispositions particulières

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle (dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser).
- Toute construction ou installation autorisée doit être implantée en respectant un retrait d'au moins 20 m de part et d'autre des hauts de berge des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux installations nécessaires à leur entretien.
- Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuis doivent être respectées.

Article A-5 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article A-6 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

Non réglementé à l'exception des STECAL.

Dispositions particulières

Secteurs couverts par des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) :

COMMUNE	STECAL	Emprises au sol supplémentaires maximales autorisées par rapport aux surfaces existantes à la date d'approbation du PLUi
SERRIS Ferme du Couvernois	SE-S1	5 000 m ² Démolition et reconstruction dans la limite de l'emprise au sol bâtie existante (+ ou – 10%)
VILLENEUVE-LE-COMTE Ferme de l'Ermitage	VLC-S1	4 000 m ² pour création d'une poche de stationnement sans imperméabilisation des sols
BAILLY-ROMAINVILLIERS Hameau de Bailly	BR-S1	1 000 m ²

Article A-7 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables, les supports de lignes électriques ou d'antennes relais ou privatives inférieurs à 3,50 m de hauteur, et à condition d'être implantés avec un recul minimal d'1,5 m depuis le bord de toiture ;
- Les souches de cheminées ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

Sauf précision au sein de la règle, les hauteurs exposées sont exprimées au faîtage ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse (voir définition de la hauteur dans le lexique).

Dispositions générales

- Constructions destinées à l'habitation : la hauteur totale au faîtage des constructions ne doit pas dépasser 10 m par rapport au sol naturel (ramenés à 7 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse).
- Autres constructions : la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 m au faîtage par rapport au sol naturel.
- Des dépassements ponctuels de cette hauteur peuvent être autorisés si des raisons fonctionnelles ou techniques l'imposent.
- Ces règles peuvent être adaptées lorsque les caractéristiques techniques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif concernées l'imposent.

Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d’approbation du PLUi, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux de réfection peuvent s’inscrire dans le gabarit initial du bâtiment ;
 - Les travaux d’extension doivent respecter la hauteur de la construction initiale ;
 - Dans le cas de construction existante à **vocation de logement**, les travaux d’extension doivent s’inscrire dans le respect de la hauteur de la construction initiale.

Secteurs couverts par des Secteurs de Taille et de Capacité d’Accueil Limitée (STECAL) :

COMMUNE	STECAL	Hauteur maximale des nouvelles constructions
SERRIS Ferme du Couvernois	SE-S1	5 m (ombrières éventuelles)
VILLENEUVE-LE-COMTE Ferme de l’Ermitage	VLC-S1	Sans objet
BAILLY-ROMAINVILLIERS Hameau de Bailly	BR-S1	5 m

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article A-8 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Rappel : **A Villeneuve- le-Comte**, les prescriptions règlementaires du Site Patrimonial Remarquable (SPR- cf. annexe du PLUi) s’imposent aux autorisations d’urbanisme (servitude d’utilité publique).

Dispositions générales

- Les constructions autorisées à l’article 1 et autres modes d’occupation du sol doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l’intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
 - Elles ne devront pas 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.
- Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel de l’unité foncière. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain sont limités au strict nécessaire et favorisant l’intégration paysagère des constructions.
- Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture non contextuelle est interdite.
- L’aspect esthétique des abris de jardin est étudié de manière à assurer leur intégration dans l’environnement immédiat. Ils sont en bois et de teinte sombre.
- Les citernes non-enterrées doivent être implantées ou occultées de manière à ne pas être visibles depuis l’espace public.
- Les dispositions du présent article peuvent ne pas être imposées aux constructions existantes ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s’il s’agit de projets d’architecture

contemporaine ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux et installations techniques des administrations publiques ou assimilés.

Aspect des matériaux et façades :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures (recouverts d'un enduit).
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales, les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur et les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

Toitures :

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant, y compris en cas d'architectures contemporaine.
- Les couvertures seront traitées en finition mate (brillance nulle à très faible) et en teintes sobres et uniformes ; les revêtements réfléchissants ou générant des reflets visibles depuis l'espace public sont proscrits (aspect papier bitumeux...)
- Les toitures doivent présenter une texture fine et homogène, sans ondulations apparentes ni nervurations marquées ; les profils à ondes visibles depuis l'espace public ne sont pas admis (aspect tôles ondulées, fibrociment, etc..)
 - A Chessy, ces interdictions concernent notamment les nouvelles constructions, dont les annexes.
- Les toitures présentant l'aspect de tuiles flammées ou panachées, et les motifs créés par inclinaison des tuiles sont interdits.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) ainsi que les équipements techniques rattachés à leur fonctionnement, doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions. Ils doivent respecter la pente de la toiture. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont de teintes sombres ou similaires au coloris de toiture, y compris les supports et cadres visibles.
- STECAL de la ferme du Couvernois (Serris) :
 - Les toitures terrasses sont interdites.
 - Les couvertures en acier ou zinc sont autorisées dans le respect de l'intégration paysagère général.

Dispositions supplémentaires à Villeneuve-le-Comte et Villeneuve-Saint-Denis pour la réhabilitation et l'extension des constructions existantes

- Les toitures à pentes sont d'aspect tuile à plateau plat de terre cuite de petit module de teinte non uniforme.
- L'éclaircissement éventuel des combles est assuré soit par des ouvertures en lucarnes, soit par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillante, de proportion verticale et dont dimensions ne dépassent pas 0,80 x 1 m. Elles sont en nombre limité (une par tranche de 5 m

de linéaire d'égout maximum), alignées avec les baies de la façade droite qu'elles surmontent et implantées dans la partie inférieure du comble.

- Les volets sont de type battant en bois peint sans écharpes. Des volets roulants peuvent être autorisés pour des baies non visibles de l'espace public, sous réserve que les caissons soient intérieurs.

Clôtures :

NB : *les règles suivantes ne s'opposent pas à l'application de l'article L.372-1 du Code de l'environnement relatif aux clôtures en zones naturelles et forestières.*

Conformément à l'article L.372-1 du code de l'environnement, les clôtures permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages :

- Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol ;
 - Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.
 - Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels
-
- Aucune clôture n'est obligatoire.
 - Les clôtures doivent favoriser le libre écoulement des eaux.
 - En cas de clôture, il s'agira de clôtures constituées de haies végétales d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes, et adaptées aux conditions bioclimatiques ; elles peuvent être doublées ou non de grillage.
 - Chaque linéaire de clôture doit permettre le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture, et implantés au moins tous les 5 m de linéaire de clôture. Les grillages à maille fine sont interdits.
 - La hauteur de la clôture est mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture doit suivre la pente de la voie (cf. les schémas dans les dispositions générales).
 - Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers sont créés en harmonie avec ceux préexistants.
 - Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle (pierres naturelles régionales ou en brique) sont maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs sont :
 - Soit en bois plein sur toute hauteur,
 - Soit en serrurerie avec grille en partie haute.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, sont traités avec la plus grande simplicité. Ils sont en bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, est rectiligne et horizontale.

Dispositions particulières

Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.

- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles sont plus hautes que larges.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants, sauf impossibilité technique (véranda, baies vitrées).
- Ces dispositions peuvent ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée, ou dans le cas d'un traitement architectural cohérent mais différencié.

Article A-9 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti reportés sur le plan de zonage réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, et répertoriés en annexe du présent règlement.

Dispositions générales

- La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.
- Toute démolition partielle d'un mur en pierre de pays ou à pierre vue protégé est possible à condition d'être nécessaire pour la création d'une ouverture pour un portail n'excédant pas 3,5 m de largeur.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
 - Respecter la volumétrie des constructions existantes (pas de surélévation) ;
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;

- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites, sauf si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.
- Les extensions sont admises sous réserve qu'elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment.
- Les travaux de restauration ou d'entretien doivent être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Les travaux sont exécutés avec des matériaux d'aspect analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont interdits pour préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien ; seule l'isolation thermique par l'intérieur est autorisée.

A Coupvray

Toiture et couverture

- En cas de nécessité de réfection, les toitures seront refaites à l'identique (pentes et importance du débord).
- Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- Les matériaux de couverture utilisés seront soit identiques à l'existant soit de la petite tuile plate en terre cuite vieillie, rouge foncé à brun (65 à 70 au m2).
- Les lucarnes existantes doivent être conservées.
- Les lucarnes créées seront « à chevalet » (toit à 2 versants) ou « capucines » (toit à 3 versants) ; leurs dimensions reprendront celles des lucarnes existantes. Elles seront placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.
- L'éclaircissement éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit espacés d'au moins trois mètres et sans surépaisseur par rapport au plan du versant.
- Les ouvrages techniques cheminés et autres support inclus situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Façade – Ouvertures

- Les baies existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- En cas de création de baie, elle devra respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau. Elle devra adopter une proportion verticale : ni carrée, ni rectangulaire en largeur.

- Les menuiseries anciennes de fenêtres seront conservées. Lorsqu'elles devront être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci seront constituées, pour les maisons d'habitation, d'ouvrants à la française à deux vantaux, à petits carreaux ou à grands carreaux.
- Proportion des grands carreaux : 3 grands carreaux identiques ou le carreau central plus grand. Les vantaux à jour unique sont proscrits.
- Les doubles vitrages devront comporter des petits bois fixés sur le verre côté extérieur.
- Les volets seront :
 - Soit pleins : constitués de 2 ou 3 planches verticales, assemblées par 2 ou 3 traverses horizontales (sans écharpe).
 - Soit en persiennes.
- Les volets pliants et roulants, plastiques ou métalliques, sont proscrits.
- Il est autorisé au maximum une porte de garage par façade sur rue. Elle sera à deux vantaux et sa largeur n'excèdera pas 2,40 m.
- Les menuiseries de portes, fenêtres, volets, portes de garage seront en bois ou en aluminium (sauf avis contraire ABF), peintes selon une teinte identique, jamais vernies. Les teintes suivantes sont prosrites : blanc pur, crème.

Façade – Parements extérieurs

- Un mur de façade en moellons enduit « à pierres vues » sera :
 - Soit rejointoyé ou enduit « à pierres vues ».
 - Soit revêtu d'un enduit de texture uniforme, couvrant entièrement le parement de moellons, cet enduit pouvant être le support d'un décor.
- Un mur de façade en moellons avec un enduit couvrant sera, en cas de nécessité de réfection, refait à l'identique (composition et finition).
- Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (Composition, couleur et finition).
- Les teintes des enduits traditionnels seront des ocres jaune clair, tendant vers le beige rosé ou le gris ou respecteront le schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUi.

Article A-10 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
 - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
 - Favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques dans le respect du contexte urbain et des règles d'implantation.
- Les toitures-terrasses (hors ouvrages techniques et végétalisation) doivent présenter un albedo avec un indice de réflectivité compris entre 0,70 et 0,90 (toiture blanche, granulats blancs).

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Article A-11 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Cette disposition ne s'oppose pas à la gestion forestière des espaces concernés.
- Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques.
- Paysagement des abords des constructions destinées à l'exploitation agricole : une haie ou un bosquet composite, mélangeant arbres de haut jet et arbustes, d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, doit être maintenu, remplacé ou créé aux abords directs de la construction destinée à l'exploitation agricole.

Article A-12 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Dispositions générales

- Le long des cours d'eau ou zones en eau, les plantations constituant la ripisylve sont maintenues et/ou entretenues pour assurer pleinement leur rôle de limitation de l'érosion des berges, de filtres sur certaines pollutions entraînées par la rivière et de filtre lors des montées des eaux ou de crues.

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants 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 et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.

Mares et plans d'eau

Pour les mares identifiées au plan de zonage :

- Tous travaux de construction, de comblement, d'assèchement, d'imperméabilisation, d'exhaussement et d'affouillement de sol y sont interdits, à l'exception des travaux et constructions nécessaires :
 - Au fonctionnement hydraulique,
 - Au franchissement (passerelles, etc),
 - À la mise en sécurité,
 - À l'animation ou à la valorisation des sites,
 - A une reconfiguration de la mare lorsqu'elle est justifiée par un projet d'intérêt collectif et dont les éventuelles atteintes à la qualité du site sont compensées.
- Les travaux devront, le cas échéant, respecter la réglementation afférente aux zones humides.

- Ces dispositions sont élargies à un périmètre de 10 mètres depuis le haut des berges sauf justification particulière relative à la configuration des lieux.

Cours d'eau

Pour les cours d'eau identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique et de l'aqueduc de la Dhuys. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,
 - Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
 - Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Article A-13 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les conditions normales de ruissellement sont recherchées, en limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant l'infiltration dans le sol.
- Les eaux pluviales de toiture ou de terrasse, ainsi que les eaux de voiries, sont gérées sur place à la parcelle après dépollution si nécessaire et conformément à la réglementation locale en vigueur. Elles ne seront pas renvoyées dans le réseau public.
- Les aménagements doivent prévoir la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie doivent être installés pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Sont privilégiées des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales utilisant des techniques de génie végétal (tranchées drainantes, noues, modelés de terrain, dispositifs paysagers, chaussée réservoir, etc.) en alternative au bassin de rétention traditionnel.
- Les aménagements devront respecter les prescriptions des autorisations environnementales quand elles existent et gérer à minima les petites pluies à la source, correspondant à 10 mm d'eau pendant 48H00 dans les périmètres concernés par des autorisations environnementales, et correspondant à 10 mm d'eau pendant 24h00 en dehors des périmètres concernés par des autorisations environnementales.
- Les dispositifs de régulation sont dimensionnés pour des pluies d'occurrence centennale dans les périmètres concernés par les autorisations environnementales de bassin versant de la ville nouvelle, et à minima pour des pluies d'occurrence trentennale sur les autres parties du territoire. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, cette gestion pourra être mutualisée à l'échelle globale du projet. Le débit de rejet régulé ne pourra être supérieur à un débit spécifique de 2,1 l/s/ha, afin de se conformer aux dispositions des arrêtés d'autorisation environnementale.

- Au sein de l'unité foncière, les eaux pluviales sont traitées distinctement des eaux usées. Le raccordement éventuel au réseau public s'établit en fonction des circonstances locales, en accord avec le gestionnaire de réseaux.
- Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement sont équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs sont conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.

Dispositions particulières

- Sur les communes de Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris, il existe des arrêtés préfectoraux d'autorisations environnementales réglementant la gestion des eaux pluviales de façon spécifique qui seront à prendre en compte sur ces emprises communales (arrêtés n°2022/19/DCSE/BPE/E, n°2022/20/DCSE/BPE/E, n°2022/21/DCSE/BPE/E, n°2022/22/DCSE/BPE/E et n°2022/23/DCSE/BPE/E du 29 août 2022).

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article A-14 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

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

Au sein du STECAL VLC-S1, les espaces de stationnement devront être perméables.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article A-15 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques ou privées

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès sont limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- La largeur maximale des accès automobiles est fixée à 6 m. Cette disposition ne concerne pas les terrains à vocation agricole.
- Les accès automobiles devront être d'une largeur minimale suffisante pour permettre le passage des véhicules de secours (incendie, sécurité civile) et de ramassage des ordures ménagères.
- Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la circulation des engins agricoles.

Article A-16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation autorisée ainsi que toute extension de construction d'habitation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. A l'exception du secteur de l'Ermitage sur Villeneuve-le-Comte, éloigné de tout réseau public, ou dans le cadre d'un projet de reconversion patrimoniale de la ferme existante, il pourra être autorisé la création d'un forage pour l'alimentation en eau sous réserve du respect des réglementations en vigueur
- Les canalisations (ou tout autre moyen équivalent) doivent être suffisantes pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.
- Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.
- Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement des eaux usées

- Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, la délivrance ou non, ou sous conditions, des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la justification d'un dispositif d'assainissement des eaux usées en conformité avec le règlement d'assainissement local.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Les constructions autorisées à l'article 2, activités ou installations doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.
- Le branchement à un réseau public d'assainissement de type séparatif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci est réalisé ou renforcé.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions et agrandissements, ne sont pas admis.

- Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de pré traitement.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz...) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, et conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Eclairage public

- Toutes les voies réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui sont rétrocédées doivent comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.
- L'éclairage des voies de desserte, quand il est prévu ou existe, doit être économe en énergie et limiter ses impacts sur la nature pour favoriser la biodiversité nocturne.

Locaux de stockage des déchets

Pour toute opération à partir de 3 logements et à l'exception des quartiers disposant d'une collecte par points d'apport volontaire :

- Un espace dédié au stockage des conteneurs des déchets et du tri sélectif doit être prévu pour tout type de construction autre que dédiée à une activité agricole. Il doit être dimensionné en fonction de la nature de la construction et de son importance.
- Ces locaux doivent être facilement accessibles vers l'espace public de collecte par un cheminement praticable et sans obstacle vers l'espace public.
- S'ils sont à l'extérieur des constructions principales, ces locaux doivent présenter une intégration paysagère satisfaisant aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- Une aire d'enlèvement des déchets doit être disponible au droit du local. Toutefois, en fonction du mode de collecte (exemple : collecte en points d'apport volontaire) ou si la configuration ne le permet pas et avec l'accord préalable du gestionnaire des déchets, cet aménagement peut ne pas être exigé.

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NATURELLE

ZONE N

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels situés à l'intérieur ou à l'extérieur des espaces urbanisés, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur.

La zone N comprend 3 types de secteurs particuliers : **Nj, Np et Nc**.

- Le **secteur Nj** correspond à des secteurs de jardins collectifs (familiaux) ou privés, et qui constituent des éléments d'interfaces avec des espaces naturels ou agricoles limitrophes.
- Le **secteur Np** correspond à des secteurs particulièrement sensibles au titre des risques (inondation notamment) ou de la ressource en eau (passage de l'aqueduc de la Dhuis) ou des paysages) et à ce titre sont totalement inconstructibles ;
- Le **secteur Nc** correspond à l'emprise nécessaire pour la réalisation d'aménagements liés au projet d'ensemble du port de plaisance et les opérations de logements encadrés par l'OAP Entrée de Ville nord-ouest de Coupvray.

La zone N comprend des dispositions particulières pour certaines règles :

- En secteurs **Nj** et **Np**,
- Dans les **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** repérés sur le plan de zonage,
- Sur les terrains concernés en tout ou partie par la **trame « zh »** repérée sur le plan de zonage, au titre de la protection des **zones humides** dites **avérées**.

En l'absence de précision, la règle s'applique sur l'ensemble des secteurs de la zone N.

A Villeneuve-le-Comte, les prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable (SPR- cf. annexe du PLUi) s'imposent aux autorisations d'urbanisme (servitude d'utilité publique).

Les dispositions suivantes ne peuvent pas s'opposer aux prescriptions des Plans de Protection du Risque Inondation qui s'imposent.

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N-1 : Interdiction et limitation des destinations, usages et affectations des sols

➤ Dispositions générales

- Les constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation, à l'exclusion de toute création de surface de plancher supplémentaire.
- Les usages et affectations des sols existants non autorisés, ainsi que les activités existantes non-autorisées peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation et de mise aux normes.
- Les constructions existantes dont la destination est soumise à condition(s) et/ou limitation(s) peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation, ou d'extension dans le respect des conditions et limitations définies dans les tableaux ci-après.
- Les usages et affectations des sols existants soumis à condition(s) et/ou limitation(s) peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation et mise aux normes, et de nouveaux aménagements dans le respect des conditions et limitations définies dans les tableaux ci-après.

- Les activités existantes soumises à condition(s) et/ou limitation(s) peuvent faire l'objet de travaux de réhabilitation et mise aux normes, et de nouvelles installations dans le respect des conditions et limitations définies dans les tableaux ci-après.
- Les nouvelles constructions, les extensions, les nouveaux usages et affectations des sols, ainsi que les nouvelles activités et installations sont autorisés, interdits ou soumis à conditions et à limitations en référence aux tableaux ci-après.

Dans tous les cas, les constructions, installations ou aménagements doivent se conformer aux prescriptions et exigences liées aux servitudes d'utilité publique les impactant notamment celles liées aux PPRI. En l'occurrence, toute nouvelle construction ou extension est interdite **dans les zones soumises à risque d'inondation** du PPRI de la Vallée de la Marne (Chessy, Esbly, Montry), et du PPRI de la vallée aval du Grand Morin (Saint-Germain-sur-Morin) .

Les cours d'eau et les rus considérés comme naturels ne peuvent faire l'objet de drainage, remblaiement, comblement ou de dépôts divers.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	N	Nj	Np	Nc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services avec accueil d'une clientèle				
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacle				
	Équipements sportifs				

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	N	Nj	Np	Nc
	Lieux de culte	△ ³	△ ³	△ ³	×
	Autres équipements recevant du public	△ ³	△ ³	△ ³	△ ¹⁰
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	×	×	×	×
	Entrepôt	×	×	×	×
	Bureau	×	×	×	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×	×	×
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	×	×	×	×

Usages et affectation des sols

	N	Nj	Np
Travaux, installations, aménagements et ouvrages techniques nécessaires à la gestion des risques, à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux, à la voirie, aux déplacements tous modes y compris le transport fluvial	△ ⁵	△ ⁵	△ ⁵
Dépôts de ferrailles, véhicule hors d'usage, matériaux, combustibles solides ou liquides, entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération, stockage d'ordures ménagères	×	×	×
Terrains de camping ou de caravanage, parcs résidentiels de loisirs, stationnement des caravanes isolés, garages collectifs de caravanes	×	×	×
Ouverture et extension de carrières	×	×	×
Affouillements et exhaussements du sol	△ ⁶ ×	△ ⁶ ×	△ ⁶ ×
Autres	△ ⁵⁻⁸	△ ⁵⁻⁸	△ ⁵⁻⁸

Nature des activités

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	N	Nj	Np
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	Autorisation	△ ⁷⁻⁸	△ ⁷⁻⁸	△ ⁷⁻⁸
	Enregistrement	△ ⁷⁻⁸	△ ⁷⁻⁸	△ ⁷⁻⁸
	Déclaration	△ ⁷⁻⁸	△ ⁷⁻⁸	△ ⁷⁻⁸

Limitations et conditions évoquées dans les tableaux ci-dessus :

Les constructions, aménagements, installations et travaux énumérés ne sont autorisés que sous conditions et/ou limitations :

 1a	Être constitué(s) de locaux permettant le stockage du matériel nécessaire à la gestion et à l'entretien des jardins et/ou à l'agriculture urbaine (abris de jardin) dans la limite d'un local de 6 m ² par lot.
 1b	Condition : Les abris pour animaux lorsqu'ils sont imposés par une autre législation Limitation : 25 m ² par abri.
 2	Limité aux seules extensions et annexes des constructions existantes à destination d'habitation : - Le total cumulé de la surface de plancher des extensions des habitations et des annexes à construire est limitée à 30% dans la limite de 50 m² de la surface de plancher de la construction d'habitation principale, - L'implantation des extensions et annexes doit s'inscrire dans un périmètre de 15 mètres maximum depuis la construction principale existante à destination d'habitation. Condition : ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière et la qualité paysagère du site.
 3	Limité aux seules constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'approbation du PLUi. Conditions : - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière.
 4	Limités aux : - Constructions techniques, installations ou aménagements nécessaires ou associés aux infrastructures de déplacement tous modes, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.), - A la réalisation d'ouvrages hydrauliques permettant notamment la gestion et l'entretien des cours d'eau, la régulation des débits, la création de zones d'expansion de crue. - En secteur Np : si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées. Conditions : - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - Ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de l'unité foncière.
 5	Limité à 49 emplacements pour les aires de stationnement ouvertes au public et conditionné à : - Limiter l'abattage d'arbres, - Préserver les qualités d'infiltration des sols. Conditions : - Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 6x	Conditions : - Être nécessaires et indispensables aux constructions, installations et aménagements autorisés, - Ou contribuer à la valorisation du milieu,

	▪ Ou être nécessaires à des aménagements paysagers, ou des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple), ▪ Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, ▪ Ou être nécessaires aux aménagements prévus dans le quartier du port de Coupvray ; ▪ Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques. Limitations : ▪ Les exhaussements ne peuvent générer une différence d'altitude de plus de 10 m avec le niveau de l'emprise publique la plus proche. Cette différence de hauteur est réduite à 5 m maximum au droit de logement(s) situé(s) à moins de 30 m. ▪ Les exhaussements sont totalement interdits sur les communes d'Esbly, Villeneuve-le-Comte et Villeneuve-Saint Denis.
 7	Conditions : ▪ Ne présenter aucun risque d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, ▪ Compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché, le cas échéant, ▪ Prévoir une intégration paysagère.
 8	Limitation : à l'exception des éoliennes (interdites) Conditions : ▪ Les panneaux photovoltaïques seront installés sur des ombrières de parking et/ou des toitures de bâtiments existants ou autorisés, ▪ Les ICPE liées à l'activité agricole ou forestière doivent être implantées en respectant un recul minimum de 300 m vis-à-vis de constructions à destination d'habitation. Cette distance pourra être supérieure en fonction de la réglementation des ICPE.
 9	L'implantation d'ouvrages techniques doit être subordonnée à une nécessité avérée et à une insertion paysagère et architecturale soignée. Elle doit être justifiée par l'absence d'alternative en zone urbanisée.
 10	Sont autorisés les ouvrages et aménagements d'intérêt collectif à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation du projet lié au port de Coupvray (<i>voir OAP 4 Entrée de ville nord ouest – port de Coupvray</i>)

A Villeneuve-le-Comte, les éoliennes sont interdites.

➤ **Secteurs couverts par la trame « ZH » de zone humide avérée sur le plan de zonage :**

- **Dans les zones humides avérées** repérées sur le plan de zonage : tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. Y sont donc interdits :
 - 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 du sol ;
- La création de plans d'eau artificiels ;
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- **Au titre du SAGE des Deux Morin**, si plus de 1 000 m² de zones humides **avérées** sont impactés (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.
- **Au titre du SAGE du bassin versant de l'Yerres**, si plus de 1 000 m² de zones humides **avérées** sont impactés (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.
- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

SAGE Des Deux Morin	SAGE du bassin versant de l'Yerres
<i>Bailly-Romainvilliers / Coupvray / Esbly / Magny-le-Hongre / Montry / Saint-Germain-sur-Morin / Villeneuve-le-Comte</i>	<i>Bailly-Romainvilliers / Serris / Villeneuve-le-Comte / Villeneuve-Saint Denis</i>

Ces dispositions ne s'appliquent pas : aux travaux d'entretien et de restauration écologique, aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau, et à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

- **Les aménagements légers suivants sont autorisés**, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :
 - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, ou ni imperméabilisé par un autre matériau ;
 - Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - Les aménagements, constructions, installations nécessaires à la préservation, l'observation, l'étude ou la mise en valeur de la faune et de la flore.

➤ **Trame des zones humides potentielles repérées sur le plan de zonage :**

- Au titre du Code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide potentielle doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.
- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur sont, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).
- Il est nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du Code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE

Seine Normandie, du SAGE des Deux Morin, du SAGE de l'Yerres et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

4. Chercher à **éviter** le dommage causé aux zones humides ;
5. Chercher à **réduire** l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus.
6. S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, **compenser** le dommage résiduel identifié. Ainsi, peuvent notamment être refusés :
 - les interventions pouvant modifier significativement la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toutes nature mêmes temporaires), la structure des sols (affouillements, travaux entraînant un tassement ou orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, de pompage, etc.).
 - certaines plantations de ligneux (arbres et arbustes) pouvant entraver la fonctionnalité de ces zones humides.
 - les travaux pouvant entraîner la destruction d'une espèce protégée au titre de l'article L.4111.1 du Code de l'environnement ou la destruction de son habitat.

Ces dispositions ne s'appliquent pas : aux travaux d'entretien et de restauration écologique, aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, et à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

- La végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives.

➤ **Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares repérés au plan de zonage :**

Dans les lisières identifiées sur le **document de zonage**, l'édification de toute *construction* et installation et la réalisation d'aménagements sont interdites, à l'exception :

- Des installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt, permettant :
 - L'accès pour les besoins de la gestion forestière,
 - Ou le développement économique de la filière bois,
 - Ou l'extension du patrimoine forestier ouvert au public.
- Des travaux de rénovation, de réhabilitation et de restauration des constructions existantes
- Des travaux de reconstruction sur l'emprise au sol initiale d'une construction existante après sa démolition ou sa destruction après sinistre,

➤ **Secteurs couverts par des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :**

Nonobstant les interdictions, limitations et conditions valables pour la zone naturelle, les constructions et installations sont autorisées à condition de répondre aux destinations suivantes :

COMMUNE	STECAL	DESTINATION(S) / SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉE(S)
SERRIS		
Secteur ZPDC	SE-S2	Équipements sportifs
VILLENEUVE-LE-COMTE		
Ferme de l'Ermitage	VLC-S1	Hôtel Autres hébergements Restauration

Isolation acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir dispositions en annexe du dossier de PLUi), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (cf. arrêté préfectoraux 99 DAI 1 CV 207, 99 DAI 1 CV 019, 99 DAI 1 CV 048, 99 DAI 1 CV 070, 99 DAI 1 CV 102 et 01 DAI 1 CV 047).

➤ **Mares et plans d'eau**

Se reporter article N-12.

Article N-2 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementé.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article N-3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques par l'extérieur dans la limite de 0,30 m d'épaisseur (dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, protections solaires...).

Les règles ci-dessous s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins, ...) après rétrocession.

Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 5 m depuis l'alignement avec les voies et emprises publiques.

- Cette distance de recul est majorée le long des routes classées à grande circulation (voir dispositions générales).

Hors des secteurs Nj et Np : En l'absence de dispositions graphiques au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter conformément aux règles suivantes :

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal de 20 m depuis les hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Dispositions particulières

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés, dès lors qu'ils sont réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.
- Une implantation différente pourra être autorisée dans les cas suivants :
 - Pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal repéré comme tel sur le plan de zonage,
 - Lorsque les caractéristiques techniques des équipements d'intérêt collectif et services publics l'imposent,
 - Lorsque celle-ci est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation d'un bâtiment voisin préexistant.
- Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuys doivent être respectées.

Article N-4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Les règles ci-dessous s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins, ...) après rétrocession.

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimal de 20 m depuis les hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,
 - Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
 - Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau (bassins de rétention, liaisons hydrauliques artificielles, etc), et à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Dispositions particulières

- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les règles définies au présent article, les travaux d'extension, de surélévation ou

d'amélioration peuvent être réalisés, dès lors qu'ils sont réalisés dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser.

- Une implantation différente pourra être autorisée dans les cas suivants :
 - Pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal repéré comme tel sur le plan de zonage,
 - Lorsque les caractéristiques techniques des équipements d'intérêt collectif et services publics l'imposent,
 - Lorsque celle-ci est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation d'un bâtiment voisin préexistant.
- Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuis doivent être respectées.

Article N-5 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non règlementé.

Article N-6 : Emprise au sol des constructions

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises dans la limite d'un débord de 1 m ;
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Les terrasses situées à moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur ou à la production d'énergies renouvelables (sauf installations au sol).

Dispositions générales

- En dehors des STECAL et des évolutions des habitations existantes, l'emprise au sol des constructions autorisées n'est pas règlementée.

Disposition particulière

- Secteurs couverts par des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

STECAL	COMMUNE	EMPRISES AU SOL supplémentaires maximales autorisées sur le site par rapport aux emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLUi
SERRIS		
SE-S2	Secteur ZPDC	1000 m ²
VILLENEUVE-LE-COMTE		
VLC-S1	Ferme de l'Ermitage	3 800 m ²

- Extension et annexes des constructions existantes à destination d'habitation :
 - Pour une **habitation initiale d'une emprise au sol** (à la date d'approbation du PLUi) **de 100 m² ou moins** : l'extension est limitée à **+ 50 %** maximum de l'emprise au sol initiale ;
 - Pour une **habitation initiale d'une emprise au sol** (à la date d'approbation du PLUi) **de plus de 100 m²** : l'extension est limitée à **+ 30 %** de l'emprise au sol initiale ; cependant, il peut être accordé **jusqu'à 50 m²** d'extension même si l'application du taux donne un résultat inférieur.
 - Sur une unité foncière comprenant une construction existante à destination de logement, il est autorisé un maximum de 20 m² d'emprise au sol cumulée d'annexe(s).

Article N-7 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables, les supports de lignes électriques ou d'antennes relais ou privatives inférieurs à 3,50 m de hauteur, et à condition d'être implantés avec un retrait minimal d'1,5 m depuis le bord de toiture ;
- Les souches de cheminées ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.

Sauf précision au sein de la règle, les hauteurs exposées sont exprimées au faîtage ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture-terrasse (voir définition de la hauteur dans le lexique).

Dispositions générales

- Hors STECAL, la hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.
- Des dépassements ponctuels de cette hauteur peuvent être autorisés si des raisons fonctionnelles ou techniques l'imposent.

Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLUi, est supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux de réfection peuvent s'inscrire dans le gabarit initial du bâtiment ;
 - Les travaux d'extension doivent respecter la hauteur de la construction initiale.
- **Dans les STECAL**, les hauteurs maximum des constructions autorisées sont les suivantes :

STECAL	COMMUNE	HAUTEUR maximale des futures constructions
SERRIS		
SE-S2	Secteur ZPDC	5 m
VILLENEUVE-LE-COMTE		
VLC-S1	Ferme de l'Ermitage	Ne pas dépasser le point le plus haut du faîtage ou de l'acrotère des constructions existantes sur le site, sans dépasser RdC + 1 + combles (hors cheminées et ornements).

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article N-8 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Rappel : **A Villeneuve- le-Comte**, les prescriptions règlementaires du Site Patrimonial Remarquable (SPR- cf. annexe du PLUi) s'imposent aux autorisations d'urbanisme (servitude d'utilité publique).

Dispositions générales

- Les constructions autorisées et autres modes d'occupation du sol doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
 - Elles ne devront pas 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.
- Cette intégration doit respecter la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel de l'unité foncière. La construction tiendra compte de la pente du terrain. Les remblais et les décaissements de terrain sont limités au strict nécessaire et favorisent l'intégration paysagère des constructions.
- Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture non contextuelle est interdite.
- L'aspect esthétique des abris de jardin est étudié de manière à assurer leur intégration dans l'environnement immédiat. Ils sont en bois et de teinte sombre.
- Les citernes non-enterrées, les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur et les installations similaires sont implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.
- Les dispositions du présent article peuvent ne pas être imposées aux constructions existantes ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine ou de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudié et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux et installations techniques des administrations publiques ou assimilés.

Aspect des matériaux et façades :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent pas être laissés apparents sur les façades des constructions et des clôtures (recouverts d'un enduit).
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles. Les murs des façades sur rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.
- Les murs aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- Les constructions utilisant les techniques de bois massif sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les vérandas sont non visibles du domaine public. Elles sont conçues en bois ou en métal de couleur foncée.

- Les percements des baies assurant l'éclairage sont majoritairement de proportion verticale (plus haute que large). Dans le cas de menuiseries en bois, celles-ci sont peintes. Les volets sont de type battant en bois peint sans écharpes. Des volets roulants peuvent être autorisés pour des baies non visibles de l'espace public, sous réserve que les caissons soient intérieurs.
- Les coffrets de volets roulants des nouvelles constructions ne doivent pas être visibles en façade.
- Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Toitures :

- Les constructions principales ont des toitures à pentes, comprises entre 35° et 45° et sans débordement en pignon, la saillie à l'égout n'excédant pas 30 cm.
- Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative et pour les locaux techniques (transformateurs, local vélo...).
- Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et dans la limite de 20% maximum de la surface de toiture. En périmètres de STECAL, cette limite de 20% peut se calculer par rapport à l'ensemble des surfaces de toiture du projet. Elles doivent faciliter l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale (toiture végétalisée ou autre), ou la production d'énergie renouvelable.
- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant, y compris en cas d'architecture contemporaine.
- Les matériaux imitant des éléments naturels (bois, pierre, brique, etc.) peuvent être admis sous réserve qu'ils présentent une qualité d'aspect et une pérennité compatible avec l'intégration architecturale et paysagère du secteur. Les imitations de qualité insuffisante ou ne garantissant pas une durabilité adéquate ne sont pas autorisées.
 - A Chessy, ces interdictions concernent notamment les nouvelles constructions, dont les annexes.
- Les toitures présentant l'aspect de tuiles flammées ou panachées, et les motifs créés par inclinaison des tuiles sont interdits.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) ainsi que les équipements techniques rattachés à leur fonctionnement, doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être intégrés aux constructions. Ils doivent respecter la pente de la toiture. Sur les toitures à pente, leur pose doit se faire le plus près possible de la ligne d'égout. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont de teintes sombres ou similaires au coloris de toiture, y compris les supports et cadres visibles.
- Les percements des baies assurant l'éclairage sont de proportion verticale (plus haute que large). Un même pan de toiture ne peut recevoir qu'une seule rangée de baies de toiture. La somme des largeurs des ouvertures de toiture ne doit pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.
- Les toitures des annexes d'une surface n'excédant pas 12 m² doivent comporter au moins un versant de faible pente. Les annexes d'une surface supérieure à 12 m² doivent être couvertes par une toiture comportant deux versants.

Dispositions supplémentaires à Villeneuve-le-Comte et Villeneuve-Saint-Denis

- Les toitures à pentes sont en tuile à pureau plat de terre cuite de petit module de teinte non uniforme.
- Les baies en toiture sont constituées soit par des lucarnes soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. Ces ouvrages ne peuvent être jointifs. Les châssis de toit le cas échéant ne doivent pas miter la toiture, et leurs dimensions et règles d'implantations doivent éviter toutes diversités. L'encombrement total des lucarnes et des châssis de toit ne peut pas excéder plus de la moitié de la longueur du toit (à hauteur de l'égout) sur lequel ils s'inscrivent. Dans le cas de lucarnes, la largeur de leur baie devra être inférieure à celle des percements situés au niveau inférieur. Les lucarnes et autres éléments de construction en toiture, ne sont pas pris en compte pour le calcul des prospects.
- Les volets sont de type battant en bois peint sans écharpes. Des volets roulants peuvent être autorisés pour des baies non visibles de l'espace public, sous réserve que les caissons soient intérieurs.

Clôtures :

NB : *les règles suivantes ne s'opposent pas à l'application de l'article L.372-1 du Code de l'environnement relatif aux clôtures en zones naturelles et forestières.*

Conformément à l'article L.372-1 du code de l'environnement, les clôtures permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages :

- Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol ;
- Leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.
- Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels
- Aucune clôture n'est obligatoire.
- Les clôtures doivent favoriser le libre écoulement des eaux.
- En cas de clôture, il s'agira de clôtures constituées de haies végétales d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes, et adaptées aux conditions bioclimatiques ; elles peuvent être doublées ou non de grillage.
- Chaque linéaire de clôture doit permettre le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture et implantés au moins tous les 5 m de linéaire de clôture. Les grillages à maille fine sont interdits.
- L'aspect des clôtures est traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur de la clôture est mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture doit suivre la pente de la voie (cf. les schémas dans les dispositions générales). La hauteur des piliers pourra excéder raisonnablement limiter de hauteur.
- Les clôtures existantes réalisées en pierres naturelles régionales ou en brique doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Dans ce cas, de nouveaux piliers sont créés en harmonie avec ceux préexistants.
- Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle (pierres naturelles régionales ou en brique) sont maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs sont :
 - Soit en bois plein sur toute hauteur,
 - Soit en serrurerie avec grille en partie haute.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, sont traités avec la plus grande simplicité. Ils sont en bois ou métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, est rectiligne et horizontale.

Dispositions particulières

Restauration des bâtiments existants :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La réfection de la toiture pourra être opérée dans le même aspect que la toiture préexistante.
- La création de baies de toiture est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence et une symétrie avec les ouvertures d'une façade principale. Elles sont plus hautes que larges.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

- Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.
- Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.
- En cas d'extension d'une construction dont les ouvertures comportent des volets battants, les ouvertures réalisées dans le cadre de l'extension doivent également être dotées de volets battants, sauf impossibilité technique (véranda, baies vitrées).
- Ces dispositions peuvent ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée, ou dans le cas d'un traitement architectural cohérent mais différencié.

Article N-9 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti reportés sur le plan de zonage réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, et répertoriés en annexe du présent règlement.

Dispositions générales

- La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.

- Toute démolition partielle d'un mur en pierre naturelle régionale ou à pierre vue protégé est possible à condition d'être nécessaire pour la création d'une ouverture pour un portail n'excédant pas 3,5 m de largeur.
- Tous les travaux réalisés sur des constructions à protéger inventoriées doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment :
 - Respecter la volumétrie des constructions existantes (pas de surélévation) ;
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
 - Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont proscrites, sauf si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.
- Les extensions sont admises sous réserve qu'elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment.
- Les travaux de restauration ou d'entretien doivent être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Les travaux sont exécutés avec des matériaux d'aspect analogues à ceux d'origine notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont interdits pour préserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien ; seule l'isolation thermique par l'intérieur est autorisée.

A Coupvray

Toiture et couverture

- En cas de nécessité de réfection, les toitures seront refaites à l'identique (pentes et importance du débord).
- Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.
- Les matériaux de couverture utilisés seront soit identiques à l'existant soit de la petite tuile plate en terre cuite vieillie, rouge foncé à brun (65 à 70 au m2).
- Les lucarnes existantes doivent être conservées.
- Les lucarnes créées seront « à chevalet » (toit à 2 versants) ou « capucines » (toit à 3 versants) ; leurs dimensions reprendront celles des lucarnes existantes. Elles seront placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.
- L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit espacés d'au moins trois mètres et sans surépaisseur par rapport au plan du versant.

- Les ouvrages techniques cheminés et autres support inclus situés sur les toitures devront faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Façade – Ouvertures

- Les baies existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- En cas de création de baie, elle devra respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau. Elle devra adopter une proportion verticale : ni carrée, ni rectangulaire en largeur.
- Les menuiseries anciennes de fenêtres seront conservées. Lorsqu'elles devront être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci seront constituées, pour les maisons d'habitation, d'ouvrants à la française à deux vantaux, à petits carreaux ou à grands carreaux.
- Proportion des grands carreaux : 3 grands carreaux identiques ou le carreau central plus grand. Les vantaux à jour unique sont proscrits.
- Les doubles vitrages devront comporter des petits bois fixés sur le verre côté extérieur.
- Les volets seront :
 - Soit pleins : constitués de 2 ou 3 planches verticales, assemblées par 2 ou 3 traverses horizontales (sans écharpe).
 - Soit en persiennes.
- Les volets pliants et roulants, plastiques ou métalliques, sont proscrits.
- Il est autorisé au maximum une porte de garage par façade sur rue. Elle sera à deux vantaux et sa largeur n'excèdera pas 2,40 m.
- Les menuiseries de portes, fenêtres, volets, portes de garage seront en bois ou en aluminium (sauf avis contraire ABF), peintes selon une teinte identique, jamais vernies. Les teintes suivantes sont proscrites : blanc pur, crème.

Façade – Parements extérieurs

- Un mur de façade en moellons enduit « à pierres vues » sera :
 - Soit rejointoyé ou enduit « à pierres vues ».
 - Soit revêtu d'un enduit de texture uniforme, couvrant entièrement le parement de moellons, cet enduit pouvant être le support d'un décor.
- Un mur de façade en moellons avec un enduit couvrant sera, en cas de nécessité de réfection, refait à l'identique (composition et finition).
- Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (Composition, couleur et finition).
- Les teintes des enduits traditionnels seront des ocres jaune clair, tendant vers le beige rosé ou le gris ou respecteront le schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUi.

Article N-10 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

- Les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
 - Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- Favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques dans le respect du contexte urbain et des règles d'implantation.
- Les toitures terrasses (hors ouvrages techniques et végétalisation) doivent présenter un albedo avec un indice de réflectivité compris entre 0,70 et 0,90 (toiture blanche, granulats blancs).

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords de construction

Article N-11 : Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces éco-aménageables, d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés. Cette disposition ne s'oppose pas à la gestion forestière des espaces concernés.
- Sur les unités foncières bâties, les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, offrant une diversité des strates et essences végétales, et adaptée à l'échelle de l'unité foncière et aux lieux environnants.
- Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Les constructions autorisées doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige préexistants.
- En dehors des espaces affectés aux voiries, aux déplacements tous modes, y compris le transport fluvial et aux aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, le traitement du sol des espaces libres doit être perméable (végétalisé, engazonné de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.).
- Les espèces plantées ou semées doivent être des essences locales, adaptées aux changements climatiques. La plantation d'espèces invasives est interdite (cf. annexe n°1 du présent règlement).
- Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques sauf en continuité des haies existantes (prolongement, remplacement de plants morts...) ou pour répondre à des enjeux d'intrusions visuelles ou sécuritaires.

Article N-12 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Dispositions générales

Le long des cours d'eau ou zones en eau, les plantations constituant la ripisylve sont maintenues et/ou entretenues pour assurer pleinement leur rôle de limitation de l'érosion des berges, de filtres sur certaines pollutions entraînées par la rivière et de filtre lors des montées des eaux ou de crues.

Dispositions particulières

Le règlement impose également des protections concernant les espaces boisés classés et les espaces d'intérêts écologique et/ou paysagé reportés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants 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 et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.

Arbres isolés protégés

Pour les arbres protégés repérés au plan de zonage :

- Un espace inconstructible de pleine terre doit être conservé autour de l'arbre : la superficie minimale de cet espace doit être adaptée à la nature de l'arbre et à son développement.
- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- L'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

Mares et plans d'eau

Pour les mares identifiées au plan de zonage :

- Tous travaux de construction, de comblement, d'assèchement, d'imperméabilisation, d'exhaussement et d'affouillement de sol y sont interdits, à l'exception des travaux et constructions nécessaires :
 - Au fonctionnement hydraulique,
 - Au franchissement (passerelles, etc),
 - À la mise en sécurité,
 - À l'animation ou à la valorisation des sites,
 - A une reconfiguration de la mare lorsqu'elle est justifiée par un projet d'intérêt collectif et dont les éventuelles atteintes à la qualité du site sont compensées.
- Les travaux devront, le cas échéant, respecter la réglementation afférente aux zones humides.
- Ces dispositions sont élargies à un périmètre de 10 mètres depuis le haut des berges sauf justification particulière relative à la configuration des lieux.

Cours d'eau

Pour les cours d'eau identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (et le cas échéant l'article L.151-19 du même Code) :

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels identifiés au règlement graphique et de l'aqueduc de la Dhuys. Dans une bande de 5 m, l'imperméabilisation des berges des rus et rivières naturels sera interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux bordures de douves,
 - Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
 - Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau, à la gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Article N-13 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Les aménagements réalisés sur une unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les conditions normales de ruissellement sont recherchées, en limitant l'imperméabilisation des sols et favorisant l'infiltration dans le sol.
- Les eaux pluviales de toiture ou de terrasse, ainsi que les eaux de voiries, sont gérées sur place à la parcelle après dépollution si nécessaire et conformément à la réglementation locale en vigueur. Elles ne seront pas renvoyées dans le réseau public.
- Les aménagements doivent prévoir la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie doivent être installés pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Sont privilégiées des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales utilisant des techniques de génie végétal (tranchées drainantes, noues, modelés de terrain, dispositifs paysagers, chaussée réservoir, etc.) en alternative au bassin de rétention traditionnel.
- Les aménagements devront respecter les prescriptions des autorisations environnementales quand elles existent et gérer à minima les petites pluies à la source, correspondant à 10 mm d'eau pendant 48H00 dans les périmètres concernés par des autorisations environnementales, et correspondant à 10 mm d'eau pendant 24h00 en dehors des périmètres concernés par des autorisations environnementales.
- Les dispositifs de régulation sont dimensionnés pour des pluies d'occurrence centennale dans les périmètres concernés par les autorisations environnementales de bassin versant de la ville nouvelle, et à minima pour des pluies d'occurrence trentennale sur les autres parties du territoire. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, cette gestion pourra être mutualisée à l'échelle globale du projet. Le débit de rejet régulé ne pourra être supérieur à un débit spécifique de 2,1 l/s/ha, afin de se conformer aux dispositions des arrêtés d'autorisation environnementale.
- Au sein de l'unité foncière, les eaux pluviales sont traitées distinctement des eaux usées. Le raccordement éventuel au réseau public s'établit en fonction des circonstances locales, en accord avec le gestionnaire de réseaux.
- Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- Les parkings de plus de 10 emplacements et les aires susceptibles de générer une pollution par les eaux de ruissellement sont équipés de dispositifs d'interception des pollutions chroniques et d'interception des pollutions accidentelles. Ces dispositifs sont conçus et entretenus pour limiter les teneurs en hydrocarbures à 5 mg/l.

Dispositions particulières

- Sur les communes de Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris, il existe des arrêtés préfectoraux d'autorisations environnementales réglementant la gestion des eaux pluviales de façon spécifique qui seront à prendre en compte sur ces emprises communales (arrêtés n°2022/19/DCSE/BPE/E, n°2022/20/DCSE/BPE/E, n°2022/21/DCSE/BPE/E, n°2022/22/DCSE/BPE/E et n°2022/23/DCSE/BPE/E du 29 août 2022).

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article N-14 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus dans le tableau et les dispositions ci-après sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- Quand une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Dispositions générales

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

Normes de stationnement des automobiles pour les constructions nouvelles, la création de nouveaux logements et les extensions des constructions existantes :

Pour toute construction nouvelle et pour toute création de logement, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes suivantes, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, ou d'emplois.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigée)
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle, bureaux	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement de l'établissement et au nombre de salariés.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre
Industrie, entrepôt	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement de l'établissement et au nombre de salariés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

A Serris, tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, collectif devra réserver un minimum de 5 % du nombre total réglementaire des places prévues aux personnes à mobilité réduite. Chaque place aura une largeur minimale de 3,30 m. Le parc de stationnement clos et couvert devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. La distribution des places de stationnement devra être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Normes de stationnement des vélos

Pour toute construction à partir de 3 logements pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations, ou pour toute extension créant plus de 3 logements pour l'habitation ou plus de 200 m² de surface de plancher pour les autres destinations,

il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Bureaux	1,5% de la surface de plancher dédiée au bureau
Artisanat et commerces de détail : - Jusqu'à 500 m ² de Surface de Plancher - Au-delà de 500 m ² de Surface de plancher	1,5% de la surface de plancher dédiée à l'artisanat et commerce de détail
Hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une desserte en transports en commun, de parcs publics de stationnement vélo à proximité...).
Restauration	Il n'est pas fixé de norme
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Il n'est pas fixé de norme
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Salles d'art et de spectacles Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une desserte en transports en commun, de parcs publics de stationnement vélo à proximité...).

Section 3 : Equipements et réseaux

Article N-15 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques ou privées

- Est interdite l'ouverture de toute voie ou accès non directement lié et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les aménagements de voirie et accès sont limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées, de l'accès du public et des services d'entretien et de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la circulation des engins agricoles.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions peuvent s'appliquer.

Article N-16 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation autorisée ainsi que toute extension de construction d'habitation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- Les canalisations (ou tout autre moyen équivalent) doivent être suffisantes pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.
- Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.
- Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement des eaux usées

- Conformément à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, la délivrance ou non, ou sous conditions, des autorisations d'urbanisme est conditionnée à la justification d'un dispositif d'assainissement des eaux usées en conformité avec le règlement d'assainissement local.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Les constructions autorisées à l'article 2, activités ou installations doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur.
- Le branchement à un réseau public d'assainissement de type séparatif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci est réalisé ou renforcé.

Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions et agrandissements, ne sont pas admis.

- Le rejet des eaux usées dans le réseau public pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières de pré traitement.

Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

- Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunications, électricité, gaz...) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire, et conformément aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande, sauf en cas d'impossibilité technique.

- Tout projet peut être refusé si par sa situation, son importance, les réseaux d'énergie doivent être étendus ou renforcés.

Eclairage public

- Toutes les voies réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui sont rétrocedées doivent comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.
- L'éclairage des voies de desserte, quand il est prévu ou existe, doit être économe en énergie et limiter ses impacts sur la nature pour favoriser la biodiversité nocturne.

Locaux de stockage des déchets

Pour toute opération à partir de 3 logements et à l'exception des quartiers disposant d'une collecte par points d'apport volontaire :

- Un espace dédié au stockage des conteneurs des déchets et du tri sélectif doit être prévu pour tout type de construction autre que dédiée à une activité agricole ou sylvicole. Il doit être dimensionné en fonction de la nature de la construction et de son importance.
- Ces locaux doivent être facilement accessibles vers l'espace public de collecte par un cheminement praticable et sans obstacle vers l'espace public.
- S'ils sont à l'extérieur des constructions principales. Ces locaux doivent présenter une intégration paysagère satisfaisant aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- Une aire d'enlèvement des déchets doit être disponible au droit du local. Toutefois, en fonction du mode de collecte (exemple : collecte en points d'apport volontaire) ou si la configuration ne le permet pas et avec l'accord préalable du gestionnaire des déchets, cet aménagement peut ne pas être exigé.

ANNEXES

Annexe 1 : Liste des espèces végétales indigènes préconisées et interdites

Cf. document à part.

Annexe 2 : Dispositions particulières (DP)

Des secteurs de dispositions particulières (DP) au titre de l'article R.151-40 du Code de l'urbanisme sont inscrits au plan de zonage. Sur ces périmètres, des dispositions spécifiques s'appliquent en complément ou en substitution des règles de la zone ou du secteur concerné.

En cas de contradiction entre une règle énoncée dans les dispositions applicables aux zones urbaines et ces dispositions particulières, les dispositions particulières prévalent. Ces dispositions sont énumérées ci-après.

Dispositions particulières (DP) à Chessy pour l'implantation des extensions et annexes (articles 3, 4, 5, 6 et 7) et l'aspect des clôtures (article 8)

DP1 – 26 -48 rue Tournelles (cf document annexé à part)

Rue des Tournelles

DP2 – Quartier aqueduc (cf document annexé à part)

Rue Jean de Fourcy

Rue du Clos Girard

Chemin des Rozeaux

Chemin de la Croix Blanche

DP3 – Résidence du Parc (cf document annexé à part)

Chemin de l'Orangerie

Chemin du Fief de l'Empereur

Chemin de la Glacière

Chemin du Pré Rouvier

DP4 – Rue Clos Girard Saussay Pré au prêtre Perreux (cf document annexé)

Rue du Pré au Prêtre

Rue des Perreux

Rue de la Marre Tortille

Rue Saussaye

Sente du Bois Coquard

Allée des Maraîchers

DP5 – Rue Tournelles et rue des Fermes (cf document annexé à part à part)

Rue des Tournelles

Rue des Pommiers

Passage des Ecoles

DP6 – Clos Girard-Maraîcher (cf document annexé à part)

Rue du Pré Gilbert

Sente du Saul Louvet

Rue du Clos Girard

Annexe 3 : Protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuis

Cf. document à part.

Annexe 4 : Plan du cône de dégagement visuel

Cf. document à part.

Annexe 5 : Référentiels de couleurs

Les référentiels de couleurs évoqués dans les articles 8 sont ceux des annexes suivantes :

Commune ou secteur	Référentiel annexé
Bailly-Romainvilliers	<i>Référentiel communal (annexe 5a)</i>
Chessy	<i>Référentiel communal (annexe 5b)</i>
Coupvray	<i>Référentiel communal (annexe 5c)</i>
Esbly	<i>Référentiel CAUE77 (annexe 5h)</i>
Magny-le Hongre	<i>Référentiel communal (annexe 5d)</i>
Montry	<i>Référentiel CAUE77 (annexe 5h)</i>
Saint Germain sur Morin	<i>Référentiel CAUE77 (annexe 5h)</i>
Serris	<i>Référentiel communal (annexe 5e)</i>
Villeneuve-le-Comte	<i>Référentiel SPR (annexe 5f)</i>
Villeneuve-Saint-Denis	<i>Référentiel CAUE77 (annexe 5h)</i>
ZAC Studio et Congrès	<i>Référentiel ZAC (annexe 5g)</i>

Annexe 6 : listes des patrimoines bâtis et végétaux protégés

1. Liste du patrimoine bâti, des petits éléments de patrimoine et des cours protégées

Désignation	Commune concernée	Section et numéro cadastraux	Photo
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	A425	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	A423	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	B95	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	B90	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	B48	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	B515	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	B93	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	A288	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	A246	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	A419	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	A890	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	A515	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	A758	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	A106	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	A872	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	A246	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	A607	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	A1074	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	A607	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	A607	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	A203	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	A474	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	A366	
Patrimoine protégé bâti	Bailly-Romainvilliers	A246	

Patrimoine protégé	bâti	Bailly-Romainvilliers	A898	
Patrimoine protégé	bâti	Bailly-Romainvilliers	B516	
Patrimoine protégé	bâti	Bailly-Romainvilliers	B516	
Patrimoine protégé	bâti	Bailly-Romainvilliers	B516	
Patrimoine protégé	bâti	Bailly-Romainvilliers	B95	
Patrimoine protégé	bâti	Bailly-Romainvilliers	A832	
Patrimoine protégé	bâti	Bailly-Romainvilliers	A324	
Patrimoine protégé	bâti	Bailly-Romainvilliers	A1080	
Puits		Bailly-Romainvilliers	domaine public	
Puits		Bailly-Romainvilliers	domaine public	
Cours		Bailly-Romainvilliers	A352	
Cours ferme		Bailly-Romainvilliers	A423	
Cours ferme		Bailly-Romainvilliers	A1122	
Cours		Bailly-Romainvilliers	A820	
Cours		Bailly-Romainvilliers	A217	
Patrimoine protégé	bâti	Chessy	AE525	
Patrimoine protégé	bâti	Chessy	AE525	
Patrimoine protégé	bâti	Chessy	AE217	
Patrimoine protégé	bâti	Chessy	AE698	
Patrimoine protégé	bâti	Chessy	AE405	
Patrimoine protégé	bâti	Chessy	AE404	
Patrimoine protégé	bâti	Chessy	AE60	
Patrimoine protégé	bâti	Chessy	AE616	
Patrimoine protégé	bâti	Chessy	AE613	
Patrimoine protégé	bâti	Chessy	AE41	
Patrimoine protégé	bâti	Chessy	AE656	
Patrimoine protégé	bâti	Chessy	AE528	
Patrimoine protégé	bâti	Chessy	AE525	
Patrimoine protégé	bâti	Chessy	AB391	
Patrimoine protégé	bâti	Chessy	AE210	

Patrimoine protégé	bâti	Chessy	AE37	
Patrimoine protégé	bâti	Chessy	AE655	
Patrimoine protégé	bâti	Chessy	AE655	
Cloture		Chessy	AE161 , AE160	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	domaine public	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	A520	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	A219	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	A220	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	A711	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	A278	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	A204	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	A207	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	A262	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E272	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	C77	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E142	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E195	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E193	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E194	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	A263	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	A199	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	A200	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	A662	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	C399	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	A250	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	A209	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	A213	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	A209	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	A277	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E900	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E725	

Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E360	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E359	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E721 , E720	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E414	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E517	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E446	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E749	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E148	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E159	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E158	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E148	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E517	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E148	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E693	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E170	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E450	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E149	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E148	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E925	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E363	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E397	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E396	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E728	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E460	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E472	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E924	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E310	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E309	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E463	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E305	

Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E313	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E814	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E264	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E265	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E453	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E263	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E262	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E644	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E209	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E686	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E665	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E664	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E490	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E904 , E905	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E488	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E582	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E226	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E226	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E226	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	D224	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E835	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E299	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E300	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E301	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E303	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	C328	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	C76	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E642	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E275	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E637	

Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E636	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E464	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E277	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E252	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E671	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E255	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E260	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E635	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E635	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E221	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E506	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E835	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E213	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E602	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E192	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E722	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E250	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E214	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E588	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E828	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E410	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E694	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E829	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E829	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E517	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E673	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E175	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E177	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E449	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E369	

Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E745	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E745	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E744	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E743	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E401	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E595	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E823	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E667	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	C95	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E342	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	A278	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	A276	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	A214	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E246	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	C99	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	C93	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	C96	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	D918	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E832	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E831	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E685	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E172	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	D302	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	D302	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	D713	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	D222	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	D223	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E249	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E238	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E227	

Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E140	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E724	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E848	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E488	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E634	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E157	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E155	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E377	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E355	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E364	
Patrimoine protégé	bâti	Couvray	E747 , E236 , E237	
Element bâti		Couvray	F98	
Element (Maison Braille)	bâti Louis	Couvray	E164	
Element bâti		Couvray	E581	
Element bâti		Couvray	F97	
Cloture		Couvray	E835	
Cloture		Couvray	E277 , E276 , E920	
Cloture		Couvray	E502 , E503 , E0249 , E470 , E227	
Cloture		Couvray	E857 , E856	
Cloture		Couvray	E855 , E848 , E853	
Cloture		Couvray	E849 , E850	
Cloture		Couvray	E333	
Cloture		Couvray	E335	
Cloture		Couvray	D731	
Cloture		Couvray	E225 , E226 , E223 , E222	
Cloture		Couvray	E222	
Cloture		Couvray	E635	
Cloture		Couvray	E635	
Liaison douce		Couvray	E492 , E438	
Cloture		Couvray	E502 , E492 , E220 , E635 , E634 , E835 , E466 , E134 , E467 , E183 , E184 , E468 , E224 , E223 , E185 , E195 , E187 , E718 , E717	
Cloture		Couvray	E452 , E456	
Cloture		Couvray	E829 , E641	
Cloture		Couvray	E642	
Cloture		Couvray	E142	
Cloture		Couvray	A210 , A206	
Cloture		Couvray	A517 , A518 , A520 , A214	
Cloture		Couvray	D714	

Patrimoine protégé	bâti	Esbly	B777	
Patrimoine protégé	bâti	Esbly	B597	
Patrimoine protégé	bâti	Esbly	B928	
Patrimoine protégé	bâti	Esbly	F798	
Patrimoine protégé	bâti	Esbly	G378	

Patrimoine protégé	bâti	Esbly	G196	
Patrimoine protégé	bâti	Esbly	G210	
Patrimoine protégé	bâti	Esbly	F707	
Patrimoine protégé	bâti	Esbly	F892	
Patrimoine protégé	bâti	Esbly	B157	
Patrimoine protégé	bâti	Esbly	B779	
Pont en Bois		Esbly	domaine public	
Portail		Esbly	F724	
Cour du Château		Esbly	F724	

Puits		Esbly	F339	
Patrimoine protégé	bâti	Magny-le-Hongre	B292	
Patrimoine protégé	bâti	Magny-le-Hongre	B205	
Patrimoine protégé	bâti	Magny-le-Hongre	B1057	
Patrimoine protégé	bâti	Magny-le-Hongre	B1046	
Patrimoine protégé	bâti	Magny-le-Hongre	B317	
Patrimoine protégé	bâti	Magny-le-Hongre	B695	
Patrimoine protégé	bâti	Magny-le-Hongre	B723	
Patrimoine protégé	bâti	Magny-le-Hongre	B803	
Patrimoine protégé	bâti	Magny-le-Hongre	B204	
Patrimoine protégé	bâti	Magny-le-Hongre	B200	
Patrimoine protégé	bâti	Magny-le-Hongre	B251	
Patrimoine protégé	bâti	Magny-le-Hongre	B200	
Patrimoine protégé	bâti	Magny-le-Hongre	B882	
Patrimoine protégé	bâti	Magny-le-Hongre	B298	
Façade des constructions existantes		Magny-le-Hongre	B884 , B768 , B769 , B835 , B945	
Mur à préserver		Magny-le-Hongre	B746 , B747 , B748	
Mur à préserver		Magny-le-Hongre	B749	
Patrimoine protégé	bâti	Montry	domaine public	
Patrimoine protégé	bâti	Montry	A1079	
Patrimoine protégé	bâti	Montry	B1299	
Patrimoine protégé	bâti	Montry	B416	
Patrimoine protégé	bâti	Montry	B668	
Patrimoine protégé	bâti	Saint-Germain-sur-Morin	AD216	

Patrimoine protégé	bâti	Saint-Germain-sur-Morin	AD180	
Patrimoine protégé	bâti	Saint-Germain-sur-Morin	AD126	
Patrimoine protégé	bâti	Saint-Germain-sur-Morin	AD114	
Patrimoine protégé	bâti	Saint-Germain-sur-Morin	AE585	
Patrimoine protégé	bâti	Saint-Germain-sur-Morin	AE227	
Patrimoine protégé	bâti	Saint-Germain-sur-Morin	AE32	
Patrimoine protégé	bâti	Saint-Germain-sur-Morin	AE204	
Patrimoine protégé	bâti	Saint-Germain-sur-Morin	AE446	
Patrimoine protégé	bâti	Saint-Germain-sur-Morin	AE29	
Patrimoine protégé	bâti	Saint-Germain-sur-Morin	AE405	
Patrimoine protégé	bâti	Saint-Germain-sur-Morin	AE227	
Element bâti		Saint-Germain-sur-Morin	domaine public	
Lavoir et puit		Saint-Germain-sur-Morin	AL174	
Abri		Saint-Germain-sur-Morin	AM218	
Lavoir		Saint-Germain-sur-Morin	AM70	
Element bâti		Saint-Germain-sur-Morin	AE190	
Element bâti		Saint-Germain-sur-Morin	AD87	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B99	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B517	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B538	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B399	

Patrimoine protégé	bâti	Serris	B1469	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B340	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B340	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B396	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B964	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B133	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B132	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B1285	

Patrimoine protégé	bâti	Serris	B293	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B1269	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B207	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B225	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B226	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B1108	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B1108	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B1098	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B704	

Patrimoine protégé	bâti	Serris	B68	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B99	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B308	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B307	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B309	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B1273	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B1367	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B1115	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B1089	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B114	

Patrimoine protégé	bâti	Serris	B348	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B1089	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B1089	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B1089	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B701	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B119	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B118	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B360	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B133	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B1299	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B705	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	B95	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	YB65	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	YB65	

Patrimoine protégé	bâti	Serris	YB65	
Patrimoine protégé	bâti	Serris	YB61	
Cloture		Serris	B1273 , B1515	
Cloture		Serris	B1253 , B1255	
Cloture		Serris	B99	
Cloture		Serris	B309 , B448	
Cloture		Serris	B97 , B1457	
Cloture		Serris	B1098	
Cloture		Serris	B1300 , B1299	
Cloture		Serris	B515 , B1477	
Cloture		Serris	B1487 , B1489	
Cloture		Serris	B226 , B225 , B1262	
Cloture		Serris	B132	
Cloture		Serris	B132	
Cloture		Serris	domaine public	
Cloture		Serris	B293 , B282	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	E183 , C545	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A350	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A573 , A574	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A342	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A343	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A349	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A421	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1220	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A682	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A747	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1009	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A904	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A304	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1064	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1066	

Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A681	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A987	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A986	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1068	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1082	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1084	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1371	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1384	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1385	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A344	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A692	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A691	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A689	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A690	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A690	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A690	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1307 , A1308	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1370	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A346	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A690	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A426	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A422	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A417	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A794	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A793	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A415	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A414	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A323 , A1257	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A325	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A328 , A329 , A330 , A331	

Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A332 , A333	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A353	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A864	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A865	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A413	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A412	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A778	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A779	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A397	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A397 , A396	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A395	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A354	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A355	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A356	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A351	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A392	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A434	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A434	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A970	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A391	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A373	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A372	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A371	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A370	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A370 , A369	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A359 , A1429	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A782	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A357	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1254	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A826	

Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A829	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A890	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A464	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1194	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A773	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1196	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1050 , A1051 , A1054	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A476	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A671	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A767	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A624	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A480	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A481	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A485	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A625	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A889	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A621 , A1425 , A1426	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A620 , A619	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A665	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A668	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A874 , A701	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A962	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A462	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A468	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A803 , A802	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A467	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A819	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A802	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A819	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1261	

Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1004	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1279	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1004	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A601	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1061 , A870	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A590	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A593	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A549 , A545 , A548 , A543 , A547 , A546	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1320 , A1127	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1320 , A1321 , A1325 , A1329 , A1326 , A1327 , A1322 , A1328	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	C201	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	C491	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	C292	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	C492	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	C491	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	C200	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	C299	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	C300	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	C545	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A565 , A566	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A565	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A894	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A582	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1412	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A559	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A558	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A559	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A513 , A516 , A517	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	C528	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	C25	

Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	C21 , C22	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	C22	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	B564	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	B564	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A466	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A851	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1423 , A1422	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A459	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A961	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A932	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A933	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A452	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	B86	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	B86	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	B512	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1380	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1337	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A449	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A443	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A444	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A448	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1298	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1194	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A936	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1289	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A939	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A497	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A904	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A608	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A764	

Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A482	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A485	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A789	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A789	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A688	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A685	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A867	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A868	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1008	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A892	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	B564	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A616	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A615	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A614	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1245	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1172	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A638	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1003	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1261	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1338	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1381	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A645	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A645	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A575	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A576	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A984	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A571 , A576	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A577	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A578	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1014	

Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1013	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1288	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A900 , A1290	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A611	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A607	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1250	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1251	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A602	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A756	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1219	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1219	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A567	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A568	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A894	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A895	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1011 , A1010	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A864 , A353	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	C526	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	C527	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A886 , A1281 , A1433 , A1432	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A790	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A789	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A714	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1374	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A716	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A717 , A1375	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A772	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1277	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1152	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1152	

Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1276	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A724	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A727	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A995	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A995	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1343	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1223	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A746	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A300	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A301	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1280	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A950	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A312	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1300	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A1301	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A311	
Patrimoine protégé	bâti	Villeneuve-le-Comte	A796	
Mur à préserver		Villeneuve-le-Comte	A593 , A592 , A1293 , A1292	
Mur à préserver		Villeneuve-le-Comte	A1223 , A1344 , A1342 , A1341	
Mur à préserver		Villeneuve-le-Comte	A864 , A347	
Mur à préserver		Villeneuve-le-Comte	A323	
Mur à préserver		Villeneuve-le-Comte	A449	
Mur à préserver		Villeneuve-le-Comte	A1194 , A1299	
Mur à préserver		Villeneuve-le-Comte	A555	
Mur à préserver		Villeneuve-le-Comte	A1413 , A766 , A894	
Mur à préserver		Villeneuve-le-Comte	A583 , A584	
Mur à préserver		Villeneuve-le-Comte	A995	
Mur à préserver		Villeneuve-le-Comte	A932	
Mur à préserver		Villeneuve-le-Comte	A1422	
Mur à préserver		Villeneuve-le-Comte	A342	

Mur à préserver	Villeneuve-le-Comte	A900 , A612	
Mur à préserver	Villeneuve-le-Comte	A635 , A1279	
Mur à préserver	Villeneuve-le-Comte	A1002	
Mur à préserver	Villeneuve-le-Comte	A1219 , A757	
Mur à préserver	Villeneuve-le-Comte	A434	
Patrimoine bâti protégé	Villeneuve-Saint-Denis	A342	
Patrimoine bâti protégé	Villeneuve-Saint-Denis	A343	
Cloture	Villeneuve-Saint-Denis	A342	
Cloture	Villeneuve-Saint-Denis	ZA25 , A380 , A342	

2. Liste des arbres et sujets végétaux protégés

Désignation	Section et numéro cadastraux	Commune concernée	Photo
Arbre protégé	AH151	Chessy	
Arbre protégé	AH39	Chessy	
Arbre protégé	AH311	Chessy	
Arbre protégé	AH311	Chessy	
Arbre protégé	AH327	Chessy	
Arbre protégé	AH308	Chessy	
Arbre protégé	AH327	Chessy	
Arbre protégé	AH308	Chessy	
Arbre protégé	AB717	Chessy	
Arbre protégé	E580	Coupvray	
Arbre protégé	E580	Coupvray	
Arbre protégé	AB161	Coupvray	
Arbre protégé	E581	Coupvray	
Arbre protégé	E581	Coupvray	
Arbre protégé	E836	Coupvray	
Arbre protégé	E577	Coupvray	
Arbre protégé	D108	Coupvray	
Arbre protégé	A175	Coupvray	
Arbre protégé	A496	Coupvray	
Arbre protégé	A176	Coupvray	
Arbre protégé	A176	Coupvray	
Arbre protégé	A173	Coupvray	
Arbre protégé	Domaine public	Coupvray	
Arbre protégé	Domaine public	Coupvray	
Arbre protégé	Domaine public	Coupvray	
Arbre protégé	Domaine public	Coupvray	
Arbre protégé	Domaine public	Coupvray	
Arbre protégé	Domaine public	Coupvray	
Arbre protégé	Domaine public	Coupvray	
Arbre protégé	ZC273	Magny-le-Hongre	
Arbre protégé	ZC101	Magny-le-Hongre	
Arbre protégé	ZC101	Magny-le-Hongre	
Arbre protégé	B298	Magny-le-Hongre	

Désignation	Section et numéro cadastraux	Commune concernée	Photo
Arbre protégé	B348	Magny-le-Hongre	
Arbre protégé	B603	Magny-le-Hongre	
Arbre protégé	B789	Magny-le-Hongre	
Arbre protégé	Domaine public	Magny-le-Hongre	
Arbre protégé	C945	Montry	
Plantation à conforter	AC43	Saint-Germain-sur-Morin	
Plantation à conforter	ZA63	Saint-Germain-sur-Morin	
Arbre protégé	B1468	Serris	
Arbre protégé	B1468	Serris	
Arbre protégé	B1468	Serris	
Arbre protégé	B1468	Serris	
Arbre protégé	B1455	Serris	
Arbre protégé	B1455	Serris	
Arbre protégé	B1455	Serris	
Arbre protégé	B700	Serris	
Arbre protégé	B408	Serris	
Arbre protégé	B1329	Serris	
Arbre protégé	B601	Serris	

Désignation	Section et numéro cadastraux	Commune concernée	Photo
Arbre protégé	B595	Serris	
Arbre protégé	B576	Serris	
Arbre protégé	B582	Serris	
Arbre protégé	B606	Serris	
Arbre protégé	AE135	Serris	
Arbre protégé	AE135	Serris	
Arbre protégé	B443	Serris	
Arbre protégé	B444	Serris	
Arbre protégé	B444	Serris	
Arbre protégé	B1240	Serris	
Arbre protégé	B1240	Serris	
Arbre protégé	B293	Serris	
Arbre protégé	B1475	Serris	
Arbre protégé	B1475	Serris	
Arbre protégé	AH120	Serris	
Arbre protégé	YB57	Serris	
Arbre protégé	B207	Serris	
Arbre protégé	B630	Serris	
Arbre protégé	B1027	Serris	
Arbre protégé	B846	Serris	
Arbre protégé	B1384	Serris	
Arbre protégé	B451	Serris	
Arbre protégé	B502	Serris	
Arbre protégé	B502	Serris	
Arbre protégé	B1384	Serris	
Arbre protégé	Domaine public	Serris	

3. Liste des Mares protégées

Désignation	Section et numéro cadastraux	Commune concernée
Mare	AL73	Bailly-Romainvilliers
Mare	YA3	Bailly-Romainvilliers
Mare	AL73	Bailly-Romainvilliers
Mare	AL17	Bailly-Romainvilliers
Mare	YA3	Bailly-Romainvilliers
Mare	YA3	Bailly-Romainvilliers
Mare	B97	Bailly-Romainvilliers
Mare	B515	Bailly-Romainvilliers
Mare	B497	Bailly-Romainvilliers
Mare	B668	Bailly-Romainvilliers
Mare	B546	Bailly-Romainvilliers
Mare	B206	Bailly-Romainvilliers
Mare	B653	Bailly-Romainvilliers
Mare	YA3	Bailly-Romainvilliers
Mare	A438	Bailly-Romainvilliers
Mare	AH24	Chessy
Mare	E577	Coupvray
Mare	A535	Coupvray
Mare	D1053	Coupvray
Mare	ZB659	Magny-le-Hongre
Mare	ZC275	Magny-le-Hongre
Mare	B883	Magny-le-Hongre
Mare	ZC275	Magny-le-Hongre
Mare	ZL155	Villeneuve-le-Comte
Mare	B602	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1409	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1409	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1398	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1409	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZN36	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZB72	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZB72	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1400	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1409	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1409	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1398	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1398	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1398	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1398	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1398	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZL1	Villeneuve-le-Comte
Mare	B556	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZM4	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZH55	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZP2	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZH92	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZO4	Villeneuve-le-Comte
Mare	B602	Villeneuve-le-Comte
Mare	B602	Villeneuve-le-Comte
Mare	B602	Villeneuve-le-Comte
Mare	B602	Villeneuve-le-Comte
Mare	B21	Villeneuve-le-Comte

Mare	C272	Villeneuve-le-Comte
Mare	C272	Villeneuve-le-Comte
Mare	B12	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZB72	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZL155	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZL155	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZL155	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZL155	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZL155	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZL155	Villeneuve-le-Comte
Mare	B602	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1409	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1409	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1398	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1409	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZN36	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZB72	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZB72	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1400	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1409	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1409	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1398	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1398	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1398	Villeneuve-le-Comte
Mare	A1398	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZL1	Villeneuve-le-Comte
Mare	B556	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZM4	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZH55	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZP2	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZH92	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZO4	Villeneuve-le-Comte
Mare	B602	Villeneuve-le-Comte
Mare	B602	Villeneuve-le-Comte
Mare	B602	Villeneuve-le-Comte
Mare	B602	Villeneuve-le-Comte
Mare	B21	Villeneuve-le-Comte
Mare	C272	Villeneuve-le-Comte
Mare	C272	Villeneuve-le-Comte
Mare	B12	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZB72	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZL155	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZL155	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZL155	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZL155	Villeneuve-le-Comte
Mare	ZL155	Villeneuve-le-Comte
Mare	Domaine public	Villeneuve-le-Comte
Mare	A360	Villeneuve-Saint-Denis
Mare	A360	Villeneuve-Saint-Denis
Mare	ZB26	Villeneuve-Saint-Denis
Mare	A370	Villeneuve-Saint-Denis
Mare	ZD49	Villeneuve-Saint-Denis
Mare	ZD49	Villeneuve-Saint-Denis
Mare	ZD49	Villeneuve-Saint-Denis
Mare	A279	Villeneuve-Saint-Denis

Mare	A103	Villeneuve-Saint-Denis
Mare	A92	Villeneuve-Saint-Denis
Mare	ZA5	Villeneuve-Saint-Denis
Mare	A74	Villeneuve-Saint-Denis
Mare	ZD49	Villeneuve-Saint-Denis
Mare	ZE1	Villeneuve-Saint-Denis
Mare	ZD54	Villeneuve-Saint-Denis
Mare	ZE1	Villeneuve-Saint-Denis
Mare	B54	Villeneuve-Saint-Denis
Mare	Domaine public	Villeneuve-Saint-Denis
Mare	Domaine public	Villeneuve-Saint-Denis

Annexe 7 – Emplacements réservés

N°	Description du projet poursuivi	Commune concernée	Bénéficiaire	Surface	Numéro Parcelle (basé sur la parcelle ayant le plus de recouvrement)
BR_1	Espaces publics auto-piéton	Bailly-Romainvilliers	Commune	2 697 m ²	A0081
BR_2	Liaison douce	Bailly-Romainvilliers	Commune	3 481 m ²	AE0071
CH_1	Liaison piétonne entre la rue des Coulommiers et le chemin des Chapettes	Chessy	Commune	887 m ²	AD0323
CH_2	Extension du cimetière	Chessy	Commune	1 542 m ²	YA0076
CH_3	Équipement public	Chessy	Commune	841 m ²	AE0759
CO_1	Rue des Bourgognes	Coupvray	Commune	1 969 m ²	B1337
CO_2	Aménagement d'un équipement public	Coupvray	Commune	8 221 m ²	B1294
CO_3	Réserve SNCF	Coupvray	RFF	30 607 m ²	C0027
CO_4	Places de stationnement public	Coupvray	Commune	1 693 m ²	E0996
CO_5	Ruelle Foirade	Coupvray	Commune	558 m ²	D0744
CO_6	Rue des Tamaris	Coupvray	Commune	2 567 m ²	D1128
CO_7	Rue Saint Pierre	Coupvray	Commune	1 292 m ²	D0596
CO_8	Aménagement d'une voie cyclable rue de Montry	Coupvray	Commune	1 237 m ²	D0108
CO_9	Aménagement de voirie rue des Ânes	Coupvray	Commune	2 302 m ²	B1200
ES_1	Aménagement d'un carrefour	Esbly	Commune	67 m ²	J0387
ES_2	Aménagement d'un site propre favorable à la création d'une ligne de transport en commun	Esbly	IDFM	2 518 m ²	G0001
ES_3	Emprise pour gestion et entretien du Ru	Esbly	Commune	1 621 m ²	G0085
MLH_1	Emprise réseau d'assainissement et aménagements paysagers	Magny-le-Hongre	Commune	726 m ²	B0274
MLH_2	Création d'une salle des fêtes	Magny-le-Hongre	Commune	5 509 m ²	A1031
MO_1	Aménagement de voirie	Montry	Commune	4 927 m ²	C0753
MO_2	Voirie Parking rue d'Alsace	Montry	Commune	163 m ²	B1660
MO_3	Extension groupe scolaire	Montry	Commune	5 644 m ²	C0935
MO_4	Aménagement entretien du ru de Lochy 5 mètres du haut de talus au sud de la RD93	Montry	Commune	6482 m ²	B0130 ; C0763 ; ZB0005 ; B1573
SE_1	Aménagement d'un espace vert	Serris	Commune	438 m ²	B1106

SGM_1	Elargissement chemin de la procession	Saint-Germain-sur-Morin	Commune	1 201 m ²	B1084
SGM_2	Création d'une liaison douce	Saint-Germain-sur-Morin	Commune	1 782 m ²	ZB0361
SGM_3	Création d'un cheminement piéton	Saint-Germain-sur-Morin	Commune	1 897 m ²	ZA0053
SGM_4	Accès au terrain de l'école de l'orme aux loups	Saint-Germain-sur-Morin	Commune	1 826 m ²	AC0018
SGM_5	Accès depuis l'impasse des Illilas	Saint-Germain-sur-Morin	Commune	55 m ²	AD0103
SGM_6	Aménagement d'une liaison douce le long de la RD 934	Saint-Germain-sur-Morin	Commune	1 652 m ²	ZA0045
SGM_7	Création d'un cheminement doux	Saint-Germain-sur-Morin	Commune	2 038 m ²	ZB0361
SGM_8	Extension du cimetière	Saint-Germain-sur-Morin	Commune	1 738 m ²	AD0147
SGM_9	Amélioration de la circulation	Saint-Germain-sur-Morin	Commune	17 m ²	AD0198
SGM_10	Aménagement de voie publique	Saint-Germain-sur-Morin	Commune	200 m ²	AE0525
SGM_11	Aménagement d'un accès	Saint-Germain-sur-Morin	Commune	165 m ²	AD0116
SGM_12	Aménagement d'un équipement public	Saint-Germain-sur-Morin	Commune	199 m ²	AD0013
SGM_13	Aménagement d'un parking végétalisé	Saint-Germain-sur-Morin	Commune	986 m ²	AC0010
VLC_1	Equipe ment et 10 logements	Villeneuve-le-Comte	Commune	2 714 m ²	A0523
VLC_2	Sente piétonne	Villeneuve-le-Comte	Commune	472 m ²	A0523
VLC_3	Aménagement d'espace public	Villeneuve-le-Comte	Commune	26 m ²	A0597
VLC_4	Aménagement d'espace public	Villeneuve-le-Comte	Commune	358 m ²	A0572
VLC_5	Aménagement de voie	Villeneuve-le-Comte	Commune	800 m ²	ZC0074
VLC_6	Prolongation du chemin communal	Villeneuve-le-Comte	Commune	76 m ²	ZH0234
VLC_7	Equipe ment d'intérêt général	Villeneuve-le-Comte	Commune	4 148 m ²	ZC0009
VLC_8	Création d'un jardin communal	Villeneuve-le-Comte	Commune	594 m ²	A1411