Département de SEINE-ET-MARNE (77)

COMMUNE DE

BERNAY-VILBERT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation

4. REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

24 février 2017

Verdi Ingénierie

99 rue de Vaugirard

75006 PARIS

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES 2
CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 3
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS 3
PRESCRIPTIONS INSCRITES AU PLAN DE ZONAGE 3
TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX 35
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES 42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU 43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 60
ANNEXES 68
Schéma explicatif des articles du règlement 74
Nuancier 75
Plantes invasives 77

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.
Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.
Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.
Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues au Code de l'Urbanisme.

CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Bernay-Vilbert.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (AU), et en zones agricoles (indicatif A), naturelles et forestières (indicatif N).

Il s'agit des zones :

- UA : zone à vocation mixte,
- UB : zones à vocation principalement résidentielle
- UE : zone à vocation d'équipements collectifs
- UX : zone à vocation principale d'activités
- IAU : zone d'urbanisation future
- A : zone agricole
- N : zone naturelle

PRESCRIPTIONS INSCRITES AU PLAN DE ZONAGE

Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un quadrillage rempli de ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage rempli de ronds, les dispositions des articles L.113 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Les lisières des massifs boisés

En application du schéma directeur de la région Ile-de-France les lisières des espaces boisés les plus importants font l'objet de prescriptions spécifiques. Elles sont figurées au plan de zonage.

Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article Article L151-19° du Code de l'Urbanisme.

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ces éléments sont repérés au plan de zonage et font l'objet de dispositions spécifiques au présent règlement.

En application de l'article R.151-41, afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut : « (…) identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23.

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Ces espaces sont identifiés au plan de zonage et doivent être conservés, confortés ou réalisés.

Les emplacements réservés.

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Les emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage et détaillés en annexe du PLU.

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie,
- les terrains de camping ou de caravaning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,

Sont interdits dans le Site à protéger « zone humide 1 » :

- l'imperméabilisation au-delà de 400 m²,
- les affouillements et exhaussements du sol.

Sont interdits dans le Site à protéger « zone humide 2 » :

- les aménagements susceptibles de compromettre la fonctionnalité du corridor écologique.

ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous condition :

- les constructions à usage d'artisanat ou de commerces à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m² et à condition qu'elles soient non nuisantes à l'égard de la vocation de la zone
- la reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits par sinistre, dans la limite de la surface effective au moment du sinistre.
- le changement d'affectation pour une nouvelle vocation d'habitation, dans la limite de 180m² de surface de plancher créée.
- les logements créés par changement d'affectation ont une superficie minimale de 60m².
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- les constructions en sous-sol sont autorisées à condition que leur parfaite étanchéité soit assurée,

Pour les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, les projets de plus de 1000 m² d'emprise au sol sont autorisés sous réserve d'être compatibles, le cas échéant, avec le caractère humide de la zone.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve d'être conformes au Plan de Prévention des Risques Naturels Risque inondation de la vallée de l'Yerres.

Certains secteurs de la zone UA sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de l'Yerres. Le PPRI est annexé au présent PLU. Il conviendra pour les constructions impactées de respecter les dispositions de ce plan.

Les éléments paysagers à préserver identifiés au plan de zonage :

Ces éléments doivent être maintenus dans leur caractère originaire. Ils peuvent faire l'objet d'aménagements, sous réserve que leur caractère architectural ou paysager initial soit préservé.

ARTICLE UA.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.
Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.
Lors d'un aménagement, le débit de fuite doit être inférieur ou égal au débit avant travaux.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions s'implantent dans une bande de 30 mètres comptés à partir de l'alignement des voies publiques en état de viabilité à la date d'approbation du présent PLU.

Dans la bande de 30 mètres les constructions, hors annexes et extensions, s'implantent soit :

- à l'alignement
- en retrait de 4m minimum : en cas de retrait de la construction par rapport à l'alignement, une clôture prolonge visuellement l'alignement

Au-delà de la bande de 30 mètres seules sont autorisées les annexes et l'extension modérée des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent sur ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, les constructions s'implantent avec une distance:

- de minimum 6 mètres en présence de baie
- de minimum 4 mètres en l'absence de baie

L'implantation des constructions en limite séparative est interdite pour les façades comportant au moins une baie.

ARTICLE UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les constructions principales s'implantent :

- en retrait de 4 mètres en cas de façades aveugles
- en retrait de 8 mètres en présence d'au moins une façade comportant une ou plusieurs baies

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à destination d'artisanat et de commerce ne peut excéder 70% de l'unité foncière.

L'emprise au sol des autres constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel avant travaux, sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, garde-corps ajourés…) sont exclus des règles de hauteur.

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage et 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3 mètres à l'égout.

ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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 règles énoncées ci-après peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- les procédés de construction et matériaux énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas dans les zones de protection du patrimoine énoncées à l'article L111-17 du Code de l'urbanisme.

FAÇADES MATERIAUX ET COULEURS :

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents.

Les matériaux des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions plus hautes que larges,
- carreaux à dominante verticale,
- nombre de vantaux,

et définies à titre indicatif dans le tableau suivant :

		1 VANTAIL			2 VANTAUX			
	Largeur	40	60	80	90	100	110	120
Hauteur								
	60	4						
	95		4	4				
	115			6				
	125			6				
Fenêtres	135				3	2		
	145				3	3	3	
	155				3	3	3	3
	165					3	3	3
	175							3
Portes	215				3	3	3	3
Fenêtres	225					3	3	3

La couleur des menuiseries extérieures sera définie à partir de la palette de base suivante :

COULEUR DE BASE	REFERENCE N° RAL Hors périmètre protégé
BLANC	Néant
BLANC CASSE	9001/9002
BEIGE	1013/1014/1015
GRIS Gris clair Gris bleu Gris vert	7001 7044/7047/7035 5014/5023/5024 6011/6021
VERT vert bruyère vert empire	6000/6005 6003/6006 6002
BLEU	5007/5009/5012
ROUGE Rouge lie de vin	3004/3011 3005
BRUN Brun tabac	8016/8011 8001/8023

Pour les périmètres protégés, les constructeurs devront se rapprocher des services départementaux de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

La couleur des enduits devra être conforme aux couleurs indiquées en annexe au présent règlement.

TOITURES :

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 40 et 45° degrés.

Toutefois :

- une toiture à une seule pente de 30° minimum peut être autorisée pour les extensions, aménagements et annexes accolées à la construction principale ou isolées,
- une toiture plate peut être acceptée pour les annexes.

L'éclairement des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être à dominante verticale et dimensions maximales de 78x98cm et dont la somme des largeurs est limitée au ¼ de la longueur de l'égout.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par des matériaux couleur terre cuite et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 65-80 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.
Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, locaux techniques, garde-corps ajourés…) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

PERCEMENTS :

Les fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions plus hautes que larges,
- carreaux à dominante verticale.

Toutefois, baies vitrées peuvent présenter une forme différente.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade.

CLOTURES :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres.

En bordure de l'espace de desserte :

Les clôtures doivent être constituées :

- par un mur en pierre apparente ou recouverte d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0.75m
- d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0.5m de hauteur.

En limites séparatives de propriété
De manière générale, en limite de propriété, les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou du plastique, sont interdits.

Les coffrets et les boites aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.
Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions diverses
L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont à éviter.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les antennes paraboliques doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle.

BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.

ARTICLE UA.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.
Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

2 - Nombre d'emplacements

- **Pour les véhicules motorisés**

Constructions à destination d'habitation :

O Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :

Il doit être créé une place de stationnement par logement.

O Pour les autres logements

Il doit être créé au minimum deux places par logements et une place par tranche de 60m² de surface de plancher entamée.

Constructions destinées aux commerces:

Il est créé une surface de stationnement au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'usage commercial.

Constructions destinées aux bureaux :

Il est créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions à usage artisanal :

Il doit être créé une surface de stationnement suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Hébergement hôtelier :

Il doit être créé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher

- **Pour les cycles**

Construction à destination d'habitat:

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m² pour 100m² de surface de plancher.

Etablissements scolaires :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement pour 8 à 12 élèves.

3 **– Caractéristiques du stationnement**

Surface de stationnement pour les parkings destinés aux véhicules légers :

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m².

ARTICLE UA.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les arbres, bosquets et haies et notamment les haies de charmilles ou d'essences champêtres bordant les habitations et les routes départementales doivent être maintenus dans leur durée normale de vie et au regard de leur état sanitaire, sauf impossibilité liée à un aménagement nécessaire.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.
20% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts. Les aires de stationnement et leurs dessertes ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts.

Les haies présentent un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas…) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE UA.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.
Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie,
- les terrains de camping ou de caravaning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules

Sont interdits dans le Site à protéger « zone humide 1 » :

- l'imperméabilisation au-delà de 400 m²,
- les affouillements et exhaussements du sol.

Sont interdits dans le Site à protéger « zone humide 2 » :

- les aménagements susceptibles de compromettre la fonctionnalité du corridor écologique.

ARTICLE UB.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous condition :

- les constructions à usage d'artisanat ou de commerces à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m² et à condition qu'elles soient non nuisantes à l'égard de la vocation de la zone
- la reconstruction à l'identique des bâtiments existants détruits par sinistre, dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone
- les constructions en sous-sol sont autorisées à condition que leur parfaite étanchéité soit assurée

Pour les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, les projets de plus de 1000 m² d'emprise au sol sont autorisés sous réserve d'être compatibles, le cas échéant, avec le caractère humide de la zone.

Certains secteurs de la zone UB sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de l'Yerres. Le PPRI est annexé au présent PLU. Il conviendra pour les constructions impactées de respecter les dispositions de ce plan.

Les éléments paysagers à préserver identifiés au plan de zonage :

Ces éléments doivent être maintenus dans leur caractère originaire. Ils peuvent faire l'objet d'aménagements, sous réserve que leur caractère architectural ou paysager initial soit préservé.

ARTICLE UB.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UB.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.
Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.
Lors d'un aménagement, le débit de fuite doit être inférieur ou égal au débit avant travaux.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.
Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

ARTICLE UB.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les nouvelles constructions s'implantent dans une bande de 22 mètres comptés à partir d'un retrait de 8 m de l'alignement des voies publiques en état de viabilité à la date d'approbation du présent PLU.

Au-delà de 30 mètres comptés à partir de l'alignement seules sont autorisées les annexes et les extensions modérées des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

En dehors des espaces urbanisés, de part et d'autre de la RN4, aucune construction n'est autorisée dans une bande de 100 mètres.

ARTICLE UB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent soit en retrait de toutes les limites séparatives soit sur maximum une des limites séparatives latérales.
En cas de retrait, les constructions s'implantent avec une distance :

- De minimum 6 mètres en présence de baie
- De minimum 4 mètres en l'absence de baie

L'implantation des constructions en limite séparative est interdite pour les façades comportant au moins une baie.

ARTICLE UB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les constructions principales s'implantent à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la superficie de l'unité foncière.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel avant travaux, sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, garde-corps ajourés…) sont exclus des règles de hauteur.

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faitage et 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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 règles énoncées ci-après peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- les procédés de construction et matériaux énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas dans les zones de protection du patrimoine énoncées à l'article L111-17 du Code de l'urbanisme.

FAÇADES

La largeur de la façade de la construction donnant sur la voie n'excède pas 15 mètres de large.

MATERIAUX ET COULEURS :

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents.

Les matériaux des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions plus hautes que larges,
- carreaux à dominante verticale,
- nombre de vantaux,

et définies à titre indicatif dans le tableau suivant :

		1 VANTAIL			2 VANTAUX			
Largeur / Hauteur		40	60	80	90	100	110	120
	60	4						
	95		4	4				
	115			6				
	125			6				
Fenêtres	135				3	2		
	145				3	3	3	
	155				3	3	3	3
	165					3	3	3
	175							3
Portes	215				3	3	3	3
Fenêtres	225					3	3	3

La couleur des menuiseries extérieures seront définies à partir de la palette de base suivante :

COULEUR DE BASE	**REFERENCE N° RAL Hors périmètre protégé**
BLANC	Néant
BLANC CASSE	9001/9002
BEIGE	1013/1014/1015
GRIS Gris clair Gris bleu Gris vert	7001 7044/7047/7035 5014/5023/5024 6011/6021
VERT vert bruyère vert empire	6000/6005 6003/6006 6002
BLEU	5007/5009/5012
ROUGE Rouge lie de vin	3004/3011 3005
BRUN Brun tabac	8016/8011 8001/8023

Pour les périmètres protégés, les constructeurs devront se rapprocher des services départementaux de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

La couleur des enduits devra être conforme aux couleurs indiquées en annexe au présent règlement.

TOITURES :

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 40 et 45° degrés. Toutefois :

- une toiture à une seule pente de 30° minimum peut être autorisée pour les extensions, aménagements et annexes accolées à la construction principale ou isolées,
- une toiture plate peut être acceptée pour les annexes.

L'éclairement des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être à dominante verticale et dimensions maximales de 78x98cm et dont la somme des largeurs est limitée au ¼ de la longueur de l'égout.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par des matériaux couleur terre cuite et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 65-80 tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.
Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, locaux techniques, garde-corps ajourés…) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

PERCEMENTS :

Les fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions plus hautes que larges,
- carreaux à dominante verticale.

Toutefois, baies vitrées peuvent présenter une forme différente.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade.

CLOTURES :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres.

En bordure de l'espace de desserte :

Les clôtures doivent être constituées :

- par un mur en pierre apparente ou recouverte d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0.75m
- d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné

- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0.5m de hauteur.

En limites séparatives de propriété
De manière générale, en limite de propriété, les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou du plastique, sont interdits.

Les coffrets et les boites aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.
Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions diverses
L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont à éviter.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les antennes paraboliques doivent avoir d'emprise sur uniquement sur la parcelle.

BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.

ARTICLE UB.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

2 - Nombre d'emplacements

- **Pour les véhicules motorisés**

Constructions à destination d'habitation :

O Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :

Il doit être créé une place de stationnement par logement.

O Pour les autres logements

Il doit être créé au minimum deux places par logements et une place par tranche de 60m² de surface de plancher entamée.

Constructions destinées aux commerces:

Il est créé une surface de stationnement au moins égale à 70% de la surface de planchers affectée à l'usage commercial.

Constructions destinées aux bureaux :

Il est créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions à usage artisanal :
Il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Hébergement hôtelier :
Il doit être créé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher

- **Pour les cycles**

Construction à destination d'habitat :

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m² pour 100m² de surface de plancher.
Etablissements scolaires :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement pour 8 à 12 élèves.

3 - Caractéristiques du stationnement

Surface de stationnement pour les parkings destinés aux véhicules légers :

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m².

ARTICLE UB.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les arbres, bosquets et haies et notamment les haies de charmilles ou d'essences champêtres bordant les habitations et le routes départementales doivent être maintenus dans leur durée normale de vie et au regard de leur état sanitaire, sauf impossibilité liée à un aménagement nécessaire.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.
30% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement et leurs dessertes ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts.

Les haies présenteront un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant.
Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas…) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE UB.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévue son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ARTICLE UE.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdit dans l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à habitation, à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole et forestière, à l'industrie, à l'artisanat, aux entrepôts, aux commerces, aux bureaux
- les terrains de camping ou de caravaning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,

ARTICLE UE.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous condition:

- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre
- les constructions en sous-sol, à condition que leur parfaite étanchéité soit assurée.

Pour les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, les projets de plus de 1000 m² d'emprise au sol sont autorisés sous réserve d'être compatibles, le cas échéant, avec le caractère humide de la zone.

ARTICLE UE.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UE.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.
Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.
Lors d'un aménagement, le débit de fuite doit être inférieur ou égal au débit avant travaux.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

ARTICLE UE.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles

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

Les constructions, hors annexes, s'implantent sur ou avec un retrait minimum d'1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE UE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en respectant une marge de recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE UE.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE UE.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UE.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés…) sont exclus des règles de hauteur.

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 11 mètres par rapport au sol naturel.

ARTICLE UE.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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 règles énoncées ci-après peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les procédés de construction et matériaux énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas dans les zones de protection du patrimoine énoncées à l'article L111-17 du Code de l'urbanisme.

FAÇADES MATERIAUX ET COULEURS :

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

TOITURES :

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.
Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, locaux techniques, garde-corps ajourés…) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

CLOTURES :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Dispositions diverses
L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.
Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

ARTICLE UE.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

2 - Nombre d'emplacements

- **Pour les cycles**

Etablissements scolaires :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement pour 8 à 12 élèves.

3 - Caractéristiques du stationnement

Surface de stationnement pour les parkings :

Le nombre de places sera calculé sur la base de 25 m² par place.

ARTICLE UE.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Dans la mesure du possible les arbres de haute tige sont implantés à distance de toute construction.

Les arbres, bosquets et haies et notamment les haies de charmilles ou d'essences champêtres bordant les habitations et le routes départementales doivent être maintenus dans leur durée normale de vie et au regard de leur état sanitaire, sauf impossibilité liée à un aménagement nécessaire.

ARTICLE UE.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas…) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE UE.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.
Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

ARTICLE UX.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdit dans l'ensemble de la zone :

- les terrains de camping ou de caravaning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,

En zone UXa sont interdites:
Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à l'habitat

En zone UXb sont interdites :
Les constructions destinées à l'habitat, aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt

ARTICLE UX.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous condition:

- les commerces, sous réserve d'être des restaurants,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante à l'égard de la vocation de la zone
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre
- les constructions en sous-sol, à condition que leur parfaite étanchéité soit assurée

Pour les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, les projets de plus de 1000 m² d'emprise au sol sont autorisés sous réserve d'être compatibles, le cas échéant, avec le caractère humide de la zone.

ARTICLE UX.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs

voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UX.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- ### Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.
Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.
Lors d'un aménagement, le débit de fuite doit être inférieur ou égal au débit avant travaux.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

ARTICLE UX.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles

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

Les constructions nouvelles hors clôtures et annexes s'implantent avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE UX.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent en respectant une marge de recul au moins égal à 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UX.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les constructions principales s'implantent en respectant une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE UX.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UXa : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

En UXb : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UX.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l'emprise de la construction La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés…) sont exclus des règles de hauteur.

En UXa : La hauteur des constructions ne peut pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

En UXb : La hauteur des constructions ne peut pas excéder 9 mètres par rapport au sol naturel.

ARTICLE UX.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.
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 règles énoncées ci-après peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- les procédés de construction et matériaux énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas dans les zones de protection du patrimoine énoncées à l'article L111-17 du Code de l'urbanisme.

FAÇADES MATERIAUX ET COULEURS :

L'aspect architectural de toute construction devra tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elle sera édifiée. De même les constructions annexes ou les dépendances devront être en harmonie avec l'existant.

TOITURES :

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.
Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, locaux techniques, garde-corps ajourés…) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

CLOTURES :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.
Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

2 - Nombre d'emplacements

- **Pour les véhicules motorisés**

Constructions destinées aux commerces:

Au-delà d'une surface de plancher de 40 mètres carrés, il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

Constructions destinées aux bureaux :

Il est créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt:
Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Hébergement hôtelier :
Il doit être créé une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher

- **Pour les cycles**

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m² pour 100m² de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :
a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.

3 - Caractéristiques du stationnement

Surface de stationnement pour les parkings :

Le nombre de places sera calculé sur la base de 25 m² par place.

ARTICLE UX.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Dans la mesure du possible les arbres de haute tige sont implantés à distance de toute construction.

Les arbres, bosquets et haies et notamment les haies de charmilles ou d'essences champêtres bordant les habitations et le routes départementales doivent être maintenus dans leur durée normale de vie et au regard de leur état sanitaire, sauf impossibilité liée à un aménagement nécessaire.

ARTICLE UX.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UX.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas…) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE UX.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.
Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

ARTICLE IAU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'hébergement hôtelier, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie,
- les terrains de camping ou de caravaning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules

ARTICLE IAU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires :

- les constructions destinées à l'habitat ou aux bureaux,
- les constructions destinées aux commerces ou à l'artisanat sous réserve de ne pas excéder 500 m² de surface de plancher
- les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone,
- les constructions en sous-sol, à condition que leur parfaite étanchéité soit assurée

Pour les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, les projets de plus de 1000 m² d'emprise au sol sont autorisés sous réserve d'être compatibles, le cas échéant, avec le caractère humide de la zone.

<u>Les éléments paysagers à préserver identifiés au plan de zonage :</u>

Ces éléments doivent être maintenus dans leur caractère originaire. Ils peuvent faire l'objet d'aménagements, sous réserve que leur caractère architectural ou paysager initial soit préservé.

ARTICLE IAU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE IAU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- ### Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.
Des prescriptions techniques particulières pour les eaux pluviales de toiture sont notamment recommandées pour l'arrosage.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Lors d'un aménagement, le débit de fuite doit être inférieur ou égal au débit avant travaux.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

ARTICLE IAU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE IAU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

ARTICLE IAU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives avec une distance au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE IAU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les constructions principales s'implantent à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IAU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE IAU.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel avant travaux, sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, garde-corps ajourés…) sont exclus des règles de hauteur.

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faitage et 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IAU.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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 règles énoncées ci-après peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- les procédés de construction et matériaux énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas dans les zones de protection du patrimoine énoncées à l'article L111-17 du Code de l'urbanisme.

FAÇADES, MATERIAUX ET COULEURS :

La largeur de la façade de la construction donnant sur la voie n'excède pas 15 mètres de large.

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents.

Les matériaux des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions plus hautes que larges,
- carreaux à dominante verticale,
- nombre de vantaux,

et définies à titre indicatif dans le tableau suivant :

		1 VANTAIL			2 VANTAUX			
	Largeur	40	60	80	90	100	110	120
Hauteur								
	60	4						
	95		4	4				
	115			6				
	125			6				
Fenêtres	135				3	2		
	145				3	3	3	
	155				3	3	3	3
	165					3	3	3
	175							3
Portes	215				3	3	3	3
Fenêtres	225					3	3	3

La couleur des menuiseries extérieures seront définies à partir de la palette de base suivante :

COULEUR DE BASE	REFERENCE N° RAL Hors périmètre protégé
BLANC	Néant
BLANC CASSE	9001/9002
BEIGE	1013/1014/1015
GRIS Gris clair Gris bleu Gris vert	7001 7044/7047/7035 5014/5023/5024 6011/6021
VERT vert bruyère vert empire	6000/6005 6003/6006 6002
BLEU	5007/5009/5012
ROUGE Rouge lie de vin	3004/3011 3005
BRUN Brun tabac	8016/8011 8001/8023

Pour les périmètres protégés, les constructeurs devront se rapprocher des services départementaux de l'architecture et du patrimoine (SDAP).

La couleur des enduits devra être conforme aux couleurs indiquées en annexe au présent règlement.

TOITURES :

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 40 et 45° degrés. Toutefois :

- une toiture à une seule pente de 30° minimum peut être autorisée pour les extensions, aménagements et annexes accolées à la construction principale ou isolées,
- une toiture plate peut être acceptée pour les annexes.

L'éclairement des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être à dominante verticale et dimensions maximales de 78x98cm et dont la somme des largeurs est limitée au ¼ de la longueur de l'égout.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas doivent être recouvertes par des matériaux couleur terre cuite et ne doivent pas comporter de débord sur pignon. Il est imposé un minimum de 65-80

tuiles au m². Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.
Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, locaux techniques, garde-corps ajourés…) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

PERCEMENTS :

Les fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions plus hautes que larges,
- carreaux à dominante verticale.

Toutefois, baies vitrées peuvent présenter une forme différente.

Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans la façade.

CLOTURES :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres.

En bordure de l'espace de desserte :

Les clôtures doivent être constituées :

- par un mur en pierre apparente ou recouverte d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0.75m
- d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement, sur un soubassement maçonné
- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0.5m de hauteur.

En limites séparatives de propriété
De manière générale, en limite de propriété, les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou du plastique, sont interdits.

Les coffrets et les boites aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.
Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial ou artisanal, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

L'isolement et la multiplication de petits bâtiments sont à éviter.

Les vérandas sont autorisées si elles s'intègrent par leurs matériaux et formes avec la construction principale. Le volume de cette extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe, soit en s'intégrant dans le volume principal de l'habitation ou des annexes, soit en s'y accolant à la manière d'une dépendance.

Les antennes paraboliques doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle.

BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.

ARTICLE IAU.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.
Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

2 - Nombre d'emplacements

- **Pour les véhicules motorisés**

Constructions à destination d'habitation :

O Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :
Il doit être créé une place de stationnement par logement.

O Pour les autres logements
Il doit être créé au minimum deux places par logements et une place pour 60m² de surface de plancher entamé.

Constructions destinées aux commerces:

Il est créé une surface de stationnement au moins égale à 70% de la surface de plancher affectée à l'usage commercial.

Constructions destinées aux bureaux :

Il est créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

- **Pour les cycles**

Construction à destination d'habitat:

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m² pour 100m² de surface de plancher.

Etablissements scolaires :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement pour 8 à 12 élèves.

3 - Caractéristiques du stationnement

Surface de stationnement pour les parkings destinés aux véhicules légers :

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m².

ARTICLE IAU.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les arbres, bosquets et haies et notamment les haies de charmilles ou d'essences champêtres bordant les habitations et les routes départementales doivent être maintenus dans leur durée normale de vie et au regard de leur état sanitaire, sauf impossibilité liée à un aménagement nécessaire.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

20% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement et leurs dessertes ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts

Les haies seront de préférence paysagères, libres, avec un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant.
Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE IAU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE IAU.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas…) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE IAU.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévue son raccordement au réseau de communication numérique. Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles citées à l'article A.2.

Dans la lisière de massif boisé identifiée au plan de zonage toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation forestière.

Sont interdits dans le Site à protéger « zone humide 1 » :

- l'imperméabilisation au-delà de 400 m²,
- les affouillements et exhaussements du sol.

Sont interdits dans le Site à protéger « zone humide 2 » :

- les aménagements susceptibles de compromettre la fonctionnalité du corridor écologique.

ARTICLE A.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone :
Sont admis :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou répondant à un intérêt général, sous réserve d'être constitué de matériaux strictement inertes
- Les extensions des habitations existantes, si elles sont inférieures à 20% de la surface de la construction existante à la date d'approbation du PLU,
- Les abris de jardin et les annexes aux habitations existantes sur la parcelle,
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher effective au moment du sinistre

- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes de même que les piscines, si elles sont nécessaires au fonctionnement et au gardiennage de l'activité agricole et à proximité des bâtiments d'exploitation
- les constructions en sous-sol, à condition que leur parfaite étanchéité soit assurée

Pour les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, les projets de plus de 1000 m² d'emprise au sol sont autorisés sous réserve d'être compatibles, le cas échéant, avec le caractère humide de la zone.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve d'être conformes au Plan de Prévention des Risques Naturels Risque inondation de la vallée de l'Yerres.

Les éléments paysagers à préserver identifiés au plan de zonage :

Ces éléments doivent être maintenus dans leur caractère originaire. Ils peuvent faire l'objet d'aménagements, sous réserve que leur caractère architectural ou paysager initial soit préservé.

ARTICLE A.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE A.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- **Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.
Des prescriptions techniques particulières pour les eaux pluviales de toiture sont notamment recommandées pour l'arrosage.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
Lors d'un aménagement, le débit de fuite doit être inférieur ou égal au débit avant travaux.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

ARTICLE A.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions s'implantent sur ou en retrait de 10 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

En dehors des espaces urbanisés, de part et d'autre de la RN4, aucune construction n'est autorisée dans une bande de 100 mètres.

En dehors des espaces urbanisés, de part et d'autre de la RD201, aucune construction n'est autorisée dans une bande de 75 mètres.

ARTICLE A.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'activités agricoles ou forestière s'implantent en retrait de toutes les limites séparatives avec une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesuré au faîtage ou à l'acrotère.

Pour les autres constructions, l'implantation sur maximum une des limites séparatives est autorisée. Un retrait est imposé par rapport aux autres limites séparatives.
En cas de retrait, les constructions s'implantent avec une distance :

- De minimum 6 mètres en présence de baie
- De minimum 4 mètres en l'absence de baie

L'implantation des constructions en limite séparative est interdite pour les façades comportant au moins une baie.

ARTICLE A.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les constructions principales s'implantent à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE A.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir de l'altitude du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés…) sont exclus des règles de hauteur.

Pour les constructions autres qu'agricoles la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut pas excéder 11 mètres.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur totale n'excédera pas 15 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos.

ARTICLE A.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.
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.

FAÇADES MATERIAUX ET COULEURS :

Tous les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents.

TOITURES :

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, locaux techniques, garde-corps ajourés…) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.
Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une toiture plantée ou d'une toiture à une pente.

CLOTURES :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
La hauteur totale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 2 mètres.

DIVERS :

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur,..) doivent faire l'objet d'une bonne insertion paysagère.

Ces règles ne s'appliquent par pour les constructions publiques ou d'intérêt général.

ARTICLE A.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

ARTICLE A.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'un aménagement, leur abattage peut être autorisé, à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations mélangées faites d'arbres, arbustes ou arbrisseaux en nombre et essence équivalents.

Les arbres, bosquets et haies et notamment les haies de charmilles ou d'essences champêtres bordant les habitations et les routes départementales doivent être maintenus dans leur durée normale de vie et au regard de leur état sanitaire, sauf impossibilité liée à un aménagement nécessaire.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.
Les haies seront de préférence paysagères, libres, et composées d'un mélange de plates à feuillage caduc et persistant. Les essences locales sont à privilégier.
Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE A.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas…) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE A.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévue son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article N.2.

Sont interdits en zone Nzh :

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

Sont interdits dans le Site à protéger « zone humide 1 » :

- l'imperméabilisation au-delà de 400 m²,
- les affouillements et exhaussements du sol.

Sont interdits dans le Site à protéger « zone humide 2 » :

- les aménagements susceptibles de compromettre la fonctionnalité du corridor écologique.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que sous réserve d'être conformes au Plan de Prévention des Risques Naturels Risque inondation de la vallée de l'Yerres.

Pour les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, les projets de plus de 1000 m² d'emprise au sol sont autorisés sous réserve d'être compatibles, le cas échéant, avec le caractère humide de la zone.

Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau, toute construction ou imperméabilisation n'est autorisée que sous réserve d'être indispensable à l'entretien ou la protection du cours d'eau ou des caractéristiques écologiques du site.

En zone N, sont admis :

- les occupations et utilisations du sol si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière,

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole
- les constructions en sous-sol, à condition que leur parfaite étanchéité soit assurée.

En zone Nzh sont admis :

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

Certains secteurs de la zone Nzh sont concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de l'Yerres. Le PPRI est annexé au présent PLU. Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions de ce plan.

Les éléments paysagers à préserver identifiés au plan de zonage :

Ces éléments doivent être maintenus dans leur caractère originaire. Ils peuvent faire l'objet d'aménagements, sous réserve que leur caractère architectural ou paysager initial soit préservé.

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.
Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

- ### Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- ### Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux.
Des prescriptions techniques particulières pour les eaux pluviales de toiture sont notamment recommandées pour l'arrosage.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
Lors d'un aménagement, le débit de fuite doit être inférieur ou égal au débit avant travaux.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.
Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions s'implantent par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, soit:

- à l'alignement
- avec une marge de recul d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

De part et d'autre de la RN4, aucune construction n'est autorisée dans une bande de 100 mètres.

De part et d'autre de la RD201, aucune construction n'est autorisée dans une bande de 75 mètres.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent en retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir de l'altitude du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés…) sont exclus des règles de hauteur.

La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 11 mètres.

Les extensions sont autorisées, dans la mesure où elles n'ont pas une hauteur supérieure au bâtiment existant.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.
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.

FAÇADES MATERIAUX ET COULEURS :

Tous les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.
Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents

TOITURES :

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.
Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, locaux techniques, garde-corps ajourés…) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.
Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception : les toitures doivent comporter au moins deux pentes comprises entre 35° et 45°, pour les bâtiments autres que l'habitation, la pente minimale est ramenée à 25°.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une toiture plantée ou d'une toiture à une pente.

CLOTURES :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres.

En bordure de l'espace de desserte :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Elles doivent être conçues, dans la continuité des façades et en harmonie avec leur environnement direct. Elles prennent soit la forme d'un mur plein traditionnel percé d'un portail, soit d'un soubassement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage, doublés par une haie végétale.

En limites séparatives de propriété

De manière générale, en limite de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou du plastique, sont interdits.
Les coffrets et les boites aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.
Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DIVERS

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur,…) doivent faire l'objet d'une bonne insertion paysagère.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions publiques ou d'intérêt général.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

<u>En zone N :</u>

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou

remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. Dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'un aménagement, leur abattage peut être autorisé, à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations mélangées faites d'arbres, arbustes ou arbrisseaux en nombre et essence équivalents.

Les arbres, bosquets et haies et notamment les haies de charmilles ou d'essences champêtres bordant les habitations et les routes départementales doivent être maintenus dans leur durée normale de vie et au regard de leur état sanitaire, sauf impossibilité liée à un aménagement nécessaire.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les haies seront de préférence paysagères, libres, et composées d'un mélange de plates à feuillage caduc et persistant. Les essences locales sont à privilégier.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone Nzh :

Dans une bande de bande de 5 m de part et d'autre de l'Yerres, les boisements doivent être maintenus. Le défrichement est autorisé sous réserve d'être nécessaire à la préservation et à l'amélioration des qualités écologiques du site.

Toute plantation d'espèce cataloguée invasive est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales dans les nouvelles plantations.

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas…) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE N.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.
Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

ANNEXES

Lexique

A

ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie (voir ce mot) publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de la desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

ALIGNEMENT

Limite entre une propriété (un terrain) et une voirie publique ou privée.

ANNEXES

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente.

Sont considérés comme annexes les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, appentis, piscines, etc...)

C

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Rapport exprimant le nombre de m² de plancher de plancher susceptibles d'être construits par m² au sol.

Depuis la promulgation de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), promulguée en mars 2014, le COS ne peut être réglementé qu'à de rares exceptions.

CONSTRUCTION ISOLEE

Une construction est dite isolée lorsqu'elle est détachée de la construction principale.

D

DESSERTE D'UN TERRAIN

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipements en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

DEPOTS ET DECHARGE

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

E

ÉGOUT DU TOIT

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

EMPLACEMENT RESERVE

L'inscription d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un projet d'intérêt général, rend inconstructible le terrain ou la partie de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue. En contrepartie, le propriétaire peut mettre en demeure la collectivité d'acquérir son terrain. Ces dispositions concernent des aménagements de voirie et pistes cyclables mais également des réserves foncières pour des équipements publics et des espaces verts.

EMPRISE AU SOL

Surface au sol occupée par une construction qu'elle soit hors sol ou en sous-sol. L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti de la construction et la surface de la parcelle.

ESPACES BOISES CLASSES

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU. Il s'agit des bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui, au-delà de leur intérêt esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés 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. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux délimités au sol par l'emprise des constructions à l'intérieur d'une unité foncière.

Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement, ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

ESPACES VERTS

Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que ce soit, etc., (à l'exception de solutions végétalisées).

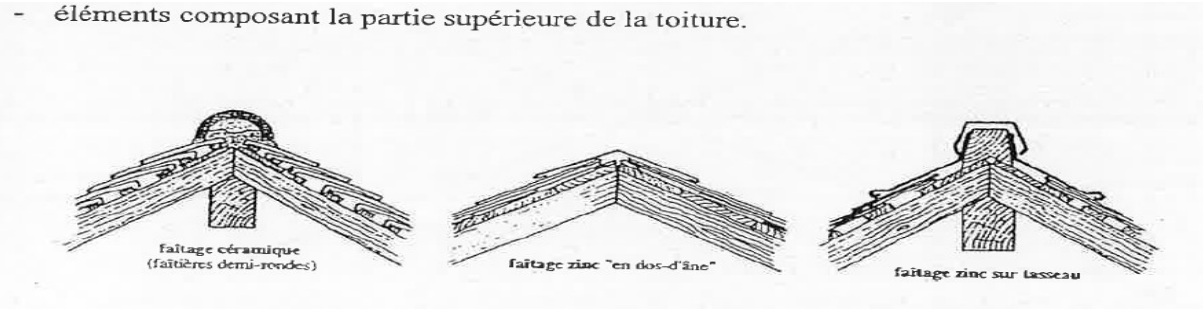
EXTENSION DE CONSTRUCTION

Augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante que ce soit en longueur ou en hauteur.

F

FAITAGE

Éléments composant la partie supérieure de la toiture.



FAÇADE

Il s'agit d'une face extérieure d'une construction.

H

HABITATION LEGERE ET 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.

L

LIMITE SEPARATIVE

Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.
Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport aux voies publiques ou privées (alignement), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

LIMITE SEPARATIVE LATERALE

Limite entre deux terrains, qui viennent rejoindre la voie.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.

M

MARGE DE RECUL

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

P

PROPRIETE

Une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'*unité foncière* (voir ce mot).

PIGNON

Un pignon est une façade qui présente une partie de mur élevée entre les rampants de la toiture jusqu'au faîtage.

R

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade de la construction considérée (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont celles de la construction ou du corps de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.

S

SAILLIE

Elément, corps d'ouvrage, qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade (les balcons, corniches, pilastres, etc…)

SOL NATUREL

Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

SURFACE DE PLANCHER

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

T

TERRAIN

Voir Unité foncière

TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est le profil du terrain existant avant la demande de travaux envisagés. La référence au terrain naturel correspond au point le plus bas du terrain.

U

UNITE FONCIERE

Elle est définie comme l'îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant au même propriétaire. Ainsi, si la propriété est séparée par un chemin ou par des éléments naturels (cours d'eau par exemple), chaque partie sera considérée comme une unité foncière.

V

VOIE

Une voie est composée d'une plate-forme qui comprend la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu. Une voie peut être publique ou privée.

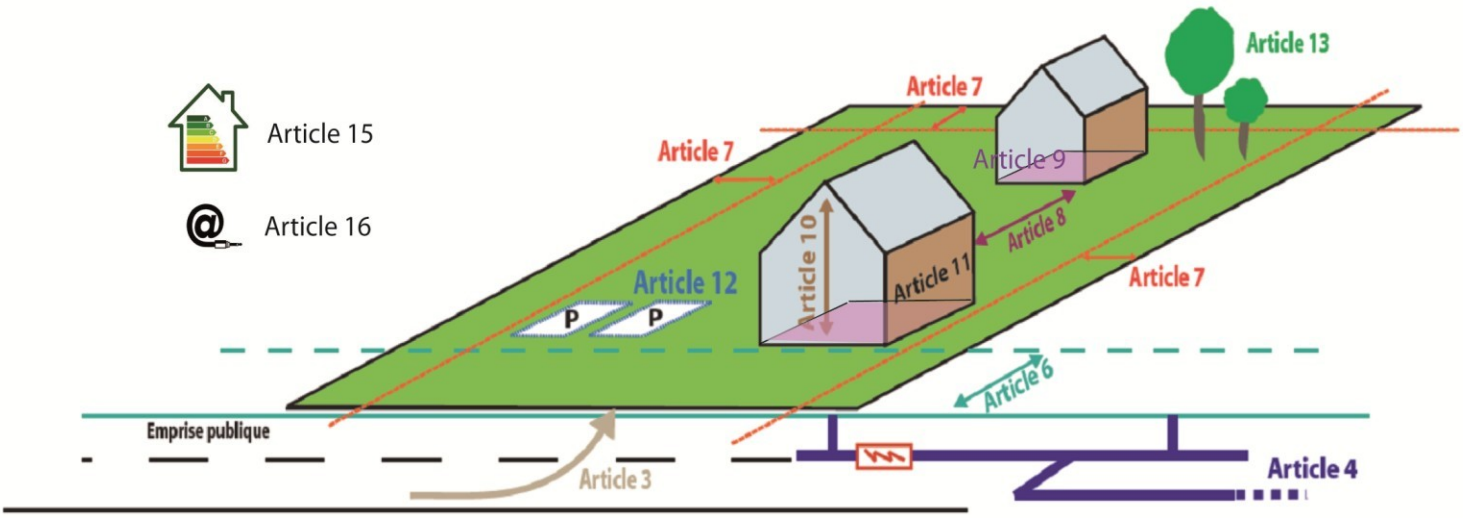
VOIE DE DESSERTE INTERNE

Voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions (logements notamment).

Schéma explicatif des articles du règlement

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections :

- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
- Condition de l'occupation du sol
- Coefficient d'occupation du sol, performance énergétique et communication électroniques



Nuancier

Les enduits

Les menuiseries

COULEUR DE BASE	REFERENCE N° RAL Hors périmètre protégé
BLANC	Néant
BLANC CASSE	9001/9002
BEIGE	1013/1014/1015
GRIS Gris clair Gris bleu Gris vert	7001 7044/7047/7035 5014/5023/5024 6011/6021
VERT vert bruyère vert empire	6000/6005 6003/6006 6002
BLEU	5007/5009/5012
ROUGE Rouge lie de vin	3004/3011 3005
BRUN Brun tabac	8016/8011 8001/8023

Plantes invasives

Acacia dealbata

Acacia saligna

Acer negundo

Ailanthus altissima

Ambrosia artemisiifolia

Aristolochia sempervirens

Artemisia verlotiorum

Aster novi-belgii

Aster squamatus

Baccharis halimifolia

Berteroa incana

Bidens connata

Bidens frondosa

Bromus catharticus

Buddleja davidii

Carpobrotus acinaciformis

Carpobrotus edulis

Cenchrus incertus

Chenopodium ambrosioides

Conyza bonariensis

Conyza canadensis

Conyza sumatrensis

Cortaderia selloana

Cotula coronopifolia

Cyperus eragrostis

Cytisus multiflorus

Cytisus striatus

Egeria densa

Elodea canadensis

Epilobium ciliatum

Helianthus tuberosus

Helianthus x laetiflorus

Heracleum mantegazzianum

Impatiens glandulifera

Impatiens parviflora

Lagarosiphon major

Lemna minuta

Lemna turionifera

Lindernia dubia

Ludwigia grandiflora

Ludwigia peploides

Myriophyllum aquaticum

Oenothera biennis

Oxalis pes-caprae

Paspalum dilatatum

Paspalum distichum

Pittosporum tobira

Reynoutria japonica

Reynoutria sachalinensis

Reynoutria x bohemica

Rhododendron ponticum

Robinia pseudo-acacia

Rumex cristatus

Rumex cuneifolius

Senecio inaequidens

Solidago canadensis

Solidago gigantea

Spartina anglica

Sporobolus indicus

Symphytum asperum

Xanthium strumarium