

# HERICY

SEINE ET MARNE

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### 5 – REGLEMENT 5.1. REGLEMENT

DOCUMENT POUR ARRÊT



# SOMMAIRE

<b>TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>1</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA .....</b>	<b>2</b>
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB .....</b>	<b>14</b>
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC.....</b>	<b>25</b>
<b>CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD .....</b>	<b>36</b>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>47</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU .....</b>	<b>48</b>
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUX .....</b>	<b>57</b>
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU .....</b>	<b>64</b>
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>65</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A ET A SES ZONES A, AX, AA, AZH.....</b>	<b>66</b>
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>76</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES N, NEAU, NJ, NH, NZH.....</b>	<b>77</b>
<b>TITRE V – ANNEXES .....</b>	<b>86</b>
<b>NUANCIER.....</b>	<b>87</b>
<b>NUANCIER : CONSTRUCTIONS AGRICOLES .....</b>	<b>95</b>
<b>LEXIQUE .....</b>	<b>97</b>
<b>ARTICLES DE DIVERS CODES .....</b>	<b>102</b>

*Les références aux termes définis dans le lexique en annexe sont indiquées par le symbole \**

# **TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Le P.L.U d'Héricy distingue quatre types de zones urbaines dont:

- La zone UA qui correspond aux parties urbanisées les plus anciennes du village d'Héricy et du hameau de La Brosse, elle inclut également le pôle de centralité constitué des principaux équipements de la commune (mairie, écoles ...) et la rue de l'église où se trouvent plusieurs commerces de proximité. Elle est en partie concernée par le plan de prévention des risques inondation (PPRI).

---

**UA - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS****UA -A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

---

**UA - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :**

- L'exploitation agricole et forestière,
- Le commerce de gros,
- L'entrepôt,
- Le centre de congrès et d'exposition

**UA - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :**

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à un parc d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

**UA - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :**

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma, l'industrie, le bureau à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

**UA - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone.

---

**UA - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

**UA - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière**

• **En bordure des voies retenues comme périmètre de protection des commerces**, en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite. Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction ou de reconstruction, être destinés à une ou des destinations listées ci-avant (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble).

• **Dans les opérations de plus de 15 logements ou de plus de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de construction à usage d'habitat sont autorisés à condition qu'au moins 30% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

**UA - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

**UA - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

**UA - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol**

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, y compris les annexes\*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière\* comprise dans la zone UA égal à 60%.

**UA - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.  
Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tous points ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.
- Pour les annexes\* à la construction non contiguës, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres.

**UA - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

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

- Les constructions existantes implantées à l'alignement\* doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement.



- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement. Cependant les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait de l'alignement à condition qu'il existe déjà une construction à l'alignement sur l'unité foncière\* ou qu'une clôture soit implantée sur l'alignement, cette clôture doit être constituée :
  - Soit d'un mur plein en maçonnerie,
  - Soit d'un muret\* en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage\* vertical,
- L'extension\* d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement peut être édifiée à l'alignement ou en retrait.

#### **UA - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives\* aboutissant sur la voie de desserte\*, excepté en cas d'extension\* d'une construction existante.
- En cas de retrait par rapport à la limite séparative\*, celui-ci sera au moins égal à :
  - 5 mètres, si la façade comporte des baies\*.
  - 3 mètres, si la façade est aveugle\*.

#### **UA - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes\*.
- Une distance d'au moins 8 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **UA - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **UA - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

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

##### **B-2-1-1 – Toitures**

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions principales devront présenter un ou plusieurs éléments dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate de terre cuite vieilles petit moule (68 à 80/m<sup>2</sup>) dans les coloris conformes au nuancier figurant en annexe du règlement, sans débordement en pignon et la saillie à l'égout n'excédant pas 20 cm. Les faitages seront réalisés à crête et embarrure et les rives seront maçonnées à l'exclusion des tuiles à rabat.

- Les toitures à la Mansart et à 4 pans sont interdites sauf en cas de rénovation d'une toiture existante de ce type.
- L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarne à capucine ou à fronton, soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (châssis de toit).
- Les châssis de toit seront à dominante verticale, de dimension maximale 78x98cm et devront être de type à "encastrer" sans saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront alignés et devront composer avec les baies ou le trumeaux situés à l'aplomb. Leur superficie ne pourra excéder, par versant, 20% de la superficie de la toiture. Dans le cas d'une construction ancienne, les châssis de toit seront de type tabatière à l'ancienne avec meneau central.
- L'emplacement des lucarnes et des châssis de toit doit être composé et en harmonie avec la façade.
- Les règles précédentes ne s'appliquent pas s'il s'agit :
  - d'un projet d'architecture contemporaine\* ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée,
  - de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension\* d'une construction existante. Pendant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe\*.
- Les toitures des extensions\* des constructions existantes et des annexes\* doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
- Pour les constructions annexes\* une pente inférieure est admise, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.
- Les toitures terrasses seront végétalisées ou recouvertes de matériaux prévus pour être visibles (graviers, dalles de béton lavé ou de bois...).
- La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
- Le zinc et/ou l'ardoise sont admis en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.
- Les gouttières, chéneaux et descentes d'eau pluviale en plastique sont interdits.

### **B-2-1-2 – Parements extérieurs et ouvertures en façade**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles\* ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,...).
- L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les murs des bâtiments annexes\* et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en cohérence avec ceux du corps de bâtiment principal.

- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures\* et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche\*, larmier\*, soubassement\*, encadrement de baie\*).
  - Les règles précédentes ne s'appliquent pas s'il s'agit :
    - d'un projet d'architecture contemporaine\* ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée,
    - de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension\* d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe\*.
- . Les façades ou pignons des constructions principales\*, doivent comprendre au moins face à la voie\*, des ornements et au minimum :
- un soubassement horizontal sur une hauteur\* d'au moins 0,80m,
  - des encadrements des baies\*.
- . Les ouvertures seront à forte dominante verticale (1x1,3 minimum) à l'exception des vitrines des commerces.
- . Les menuiseries seront en bois ou métal peint, à l'exclusion du ton bois naturel et du vernis.
- . Les ouvertures comporteront des volets battants sans écharpes ou des volets roulants dont le coffre sera invisible depuis l'extérieur.

### B-2-1-3 – Divers éléments

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.
- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

### B-2-1-4 – Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets\* seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.
- En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.
- Toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2.20 mètres.
- Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :
  - d'un mur plein en maçonnerie enduite en plein ou à joints beurrés dans le cas de maçonnerie de pierre, aspect enduit à la chaux, d'une hauteur minimum de 1.80 mètre, couvert par des tuiles d'aspect tuile plate petit moule,
  - d'un muret\* enduit en plein ou à joints beurrés dans le cas de maçonnerie de pierre, d'une hauteur minimum de 0.60 mètre en maçonnerie surmonté d'une grille métallique à claire-voie à barreaudage\* vertical, dans un rapport d'un tiers/deux tiers.

Les portes et portails seront soit en bois, pleins toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. La découpe supérieure sera dans tous les cas rectiligne et horizontale. Les portes et portails en plastique sont proscrits.

- Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées soit :
  - d'un mur plein en maçonnerie enduite en plein ou à joints beurrés dans le cas de maçonnerie de pierre, aspect enduit à la chaux, d'une hauteur minimum de 1.80 mètre, couvert par des tuiles d'aspect tuile plate petit moule,
  - d'un muret\* enduit en plein ou à joints beurrés dans le cas de maçonnerie de pierre, d'une hauteur minimum de 0.60 mètre en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage\* vertical, dans un rapport d'un tiers/deux tiers.
  - d'une grille à claire-voie,
  - d'une haie composée de plusieurs espèces locales doublée ou non d'un grillage,
  - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales,
  - ou d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces locales ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales.

### **B-2-1-5 – Couleurs**

(Voir annexes : Nuancier **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**)

- Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures\*(encadrements\*, bandeaux, chaînages et corniches\*), des soubassements\*, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans « Etude de colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français (page 35 et suivantes) – janvier 2002 – Parc naturel du Gâtinais français ». En cas de réhabilitation, il est recommandé d'utiliser les accords colorés conseillés en fonction du type de bâtiments (maison rurale, maison de bourg, maison de style 19<sup>ème</sup> ou début 20<sup>ème</sup> siècle).
- Pour les constructions agricoles, la palette de couleurs employée pour les matériaux prend en compte les propositions pour les bâtiments agricoles exposées dans le guide « Intégrer les nouvelles constructions - 2010 - Parc naturel du Gâtinais français ». (Voir annexes : Nuancier : constructions agricoles **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**)

### **UA - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration.
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les murs de clôture existants repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

Et voir l'Orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale.

### **UA - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

En cas de construction nouvelle excepté pour les extensions et les constructions annexes, des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés.

## **UA - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **UA - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins 20% de la superficie de l'unité foncière\* doit rester non imperméabilisée.

### **UA - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya). (Voir annexes : *Erreur ! Source du renvoi introuvable.*)

A moins 10% de la superficie de l'unité foncière\* comprise dans la zone doit être de pleine terre et planté d'arbre de haute tige à raison d'un arbre par 200 m<sup>2</sup>.

### **UA - B-3-3 Eléments de paysage à protéger**

• Pour les « espaces paysagers » identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère ou écologique de ces espaces.

• Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront préservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé). En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

Et voir l'Orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale.

### **UA - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

### **UA - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 15 cm x 15 cm au niveau du sol au minimum tous les 5 mètres.

## **UA - B-4/ STATIONNEMENT**

### **UA - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

### **UA - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**

#### **B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures**

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés...) sur au moins 50% de leur surface.
- Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux poreux.

#### **B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.  
De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.
- Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

#### **B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement**

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.

- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,30 mètres
  - dégagement : 6 x 2.30 mètres

#### **B-4-2-4 - Nombre d'emplacements**

##### Le stationnement des vélos

###### Habitat collectif :

A minima 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

###### Bureaux :

A minima 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

###### Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

###### Etablissements scolaires (écoles primaires, collège, lycées, universités) :

1 place pour huit à douze élèves

##### Le stationnement des véhicules automobiles

###### Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

###### Construction à destination d'habitation

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension\* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

###### Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

###### Constructions nouvelles à destination de bureaux

Il ne peut être exigé plus d'une place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

###### Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

###### Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être aménagé une place de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **UA - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement**

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations de construction différentes. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

## UA - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

### UA – C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### UA - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie\* publique, ou privée existante à la date d'approbation du PLU ( ??/ ??/201 ?) ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès\* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès\* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
- Lorsqu'il existe un alignement d'arbres identifié au règlement graphique, les nouveaux accès devront être conçus de manière à ce que les arbres soient conservés.

#### UA - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte\* doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune.

### UA– C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### UA - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

##### C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

##### C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.



- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

### **C-2-1-3 – Energie**

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

### **UA - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.  
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière\*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.  
Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.  
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées\* et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **UA - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Le P.L.U d'Héricy distingue quatre types de zones urbaines dont :

- La zone UB qui est une zone essentiellement pavillonnaire, elle a été urbanisée sous forme d'opérations d'ensemble et de réalisations individuelles datant de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle. Elle est en partie concernée par le plan de prévention des risques inondation (PPRI).

La zone UB fait l'objet de l'OAP n°5.

**UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS****UB -A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****UB - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :**

- L'exploitation agricole et forestière,
- Le commerce de gros,
- L'entrepôt,
- Le centre de congrès et d'exposition

**UB - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :**

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à un parc d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

**UB - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :**

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, le cinéma, l'industrie, le bureau à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

**UB - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone.

**UB - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE****UB - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière**

• Dans les opérations de plus de 15 logements ou de plus de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de construction à usage d'habitat sont autorisés à condition qu'au moins 30% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

**UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE****UB - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****UB - B-1-1 Règles maximales et :ou règles minimales d'emprise au sol**

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, y compris les annexes\*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière\* comprise dans la zone UB égal à 30%.

**UB - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.  
Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tous points ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.
- Pour les annexes\* à la construction non contiguës, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

**UB - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

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

- Les constructions principales nouvelles doivent être implantées dans la bande comprise dans la zone UB entre 6 mètres et 25 mètres mesurés depuis l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes à la date d'approbation du PLU ( ??/ ??/201 ?).
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ( ??/ ??/201 ?) ne respectant la règle ci-dessus peut être faite dans le prolongement de la construction à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

- La règle d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques du règlement écrit ne s'applique pas si l'orientation d'aménagement et de programmation inscrit une préconisation sur l'implantation des constructions.

#### **UB - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une limite séparative\* aboutissant sur la voie de desserte\*.
- En cas de retrait par rapport à la limite séparative\*, celui-ci sera au moins égal à :
  - 8 mètres, si la façade comporte des baies\*.
  - 3 mètres, si la façade est aveugle\*.

#### **UB - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes\*.
- Une distance d'au moins 8 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **UB - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **UB - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

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

##### **B-2-1-1 – Toitures**

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions principales devront présenter un ou plusieurs éléments dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate petit moule, du zinc ou de l'ardoise.
- L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes\*, soit par des châssis de toit\* de dimensions maximum 78cmX98cm soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade. Les châssis de toit doivent être sans saillie par rapport au pan de toiture.
- Les règles précédentes ne s'appliquent pas s'il s'agit :
  - d'un projet d'architecture contemporaine\* ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée,

- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension\* d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe\*.
- Les toitures des extensions\* des constructions existantes et des annexes\* doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
- Pour les constructions annexes\* une pente inférieure est admise, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.
- Les toitures terrasses seront végétalisées ou recouverte de matériaux prévus pour être visibles (graviers, dalles de béton lavé ou de bois...).
- La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

### **B-2-1-2 – Parements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles\* ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,...).
- L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les murs des bâtiments annexes\* et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en cohérence avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures\* et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche\*, larmier\*, soubassement\*, encadrement de baie\*).

### **B-2-1-3 – Divers éléments**

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.
- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

### **B-2-1-4 – Clôtures**

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets\* seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.

- En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.
- Toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :
  - d'un muret\* en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie,
  - d'une grille à claire-voie,
  - d'une haie composée de plusieurs espèces locales doublée ou non d'un grillage,
  - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales,
  - ou d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces locales ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales.

Les portes et portails seront soit en bois, pleins toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Les portes et portails en plastique sont proscrits.

- Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées soit :
  - d'un mur plein en maçonnerie enduite en plein ou à joints beurrés dans le cas de maçonnerie de pierre, aspect enduit à la chaux, d'une hauteur minimum de 1.80 mètre, couvert par des tuiles d'aspect tuile plate petit moule,
  - d'une grille à claire-voie,
  - d'une haie composée de plusieurs espèces locales doublée ou non d'un grillage,
  - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales,
  - ou d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces locales ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales.

### **B-2-1-5 – Couleurs**

(Voir annexes : Nuancier **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**)

- Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures\*(encadrements\*, bandeaux, chaînages et corniches\*), des soubassements\*, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans « Etude de colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français (page 35 et suivantes) – janvier 2002 – Parc naturel du Gâtinais français ». En cas de réhabilitation, il est recommandé d'utiliser les accords colorés conseillés en fonction du type de bâtiments (maison rurale, maison de bourg, maison de style 19<sup>ème</sup> ou début 20<sup>ème</sup> siècle).
- Pour les constructions agricoles, la palette de couleurs employée pour les matériaux prend en compte les propositions pour les bâtiments agricoles exposées dans le guide « Intégrer les nouvelles constructions - 2010 - Parc naturel du Gâtinais français ». (Voir annexes : Nuancier : constructions agricoles **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**)

### **UB - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration.
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.

- Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les murs de clôture existants repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

Et voir l'Orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale.

### **UB - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

En cas de construction nouvelle excepté pour les extensions et les constructions annexes, des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés.

## **UB - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **UB - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière\* doit rester non imperméabilisée.

### **UB - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya). (*Voir annexes : Erreur ! Source du renvoi introuvable.*)

A moins 40% de la superficie de l'unité foncière\* comprise dans la zone doit être de pleine terre et planté d'arbre de haute tige à raison d'un arbre par 200 m<sup>2</sup>.

### **UB - B-3-3 Eléments de paysage à protéger**

- Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront préservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé). En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

Et voir l'Orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale.

### **UB - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**



Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

### **UB - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 15 cm x 15 cm au niveau du sol au minimum tous les 5 mètres.

## **UB - B-4/ STATIONNEMENT**

### **UB - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

### **UB - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**

#### **B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures**

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés...) sur au moins 50% de leur surface.
- Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux poreux.

#### **B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.  
De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.
- Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

#### **B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement**

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,30 mètres
  - dégagement : 6 x 2.30 mètres

#### **B-4-2-4 - Nombre d'emplacements**

##### Le stationnement des vélos

###### Habitat collectif :

A minima 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

###### Bureaux :

A minima 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

###### Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

###### Etablissements scolaires (écoles primaires, collège, lycées, universités) :

1 place pour huit à douze élèves

##### Le stationnement des véhicules automobiles

###### Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

###### Construction à destination d'habitation

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension\* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

###### Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

###### Constructions nouvelles à destination de bureaux

Il ne peut être exigé plus d'une place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

###### Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

###### Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être aménagé une place de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### UB - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations de construction différentes. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

## UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

### UB – C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### UB - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie\* publique, ou privée existante à la date d'approbation du PLU ( ??/ ??/2019) ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès\* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès\* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
- Lorsqu'il existe un alignement d'arbres identifié au règlement graphique, les nouveaux accès devront être conçus de manière à ce que les arbres soient conservés.

#### UB - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte\* doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune.

### UB – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### UB - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

##### C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

##### C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

### **C-2-1-3 – Energie**

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

### **UB - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.  
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière\*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.  
Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.  
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées\* et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **UB - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

### CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Le P.L.U d'Héricy distingue quatre types de zones urbaines dont:

- La zone UC située à proximité de la gare à vocation à être optimisée pour profiter de l'axe de transport collectif.

La zone UC fait l'objet de l'OAP n°3.

**UC - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS****UC -A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****UC - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :**

- L'exploitation agricole et forestière,
- Le commerce de gros,
- Le cinéma ;
- L'entrepôt,
- Le centre de congrès et d'exposition

**UC - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :**

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à un parc d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

**UC - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :**

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, l'industrie, le bureau à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

**UC - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone.

---

**UC - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

**UC - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière**

• Dans les opérations de plus de 15 logements ou de plus de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de construction à usage d'habitat sont autorisés à condition qu'au moins 30% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

**UC - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE**

---

**UC - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

**UC - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol**

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, y compris les annexes\*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière\* comprise dans la zone UC égal à 40%.

**UC - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.  
Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tous points ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.
- Pour les annexes\* à la construction non contiguës, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres.

**UC - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

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

- Les constructions principales nouvelles doivent être implantées dans la bande comprise dans la zone UC entre 6 mètres et 25 mètres mesurés depuis l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes à la date d'approbation du PLU ( ??/ ??/201 ?).
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ( ??/ ??/201 ?) ne respectant la règle ci-dessus peut être faite dans le prolongement de la construction à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

- La règle d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques du règlement écrit ne s'applique pas si l'orientation d'aménagement et de programmation inscrit une préconisation sur l'implantation des constructions.

#### **UC - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives\* aboutissant sur la voie de desserte\*.
- En cas de retrait par rapport à la limite séparative\*, celui-ci sera au moins égal à :
  - 5 mètres, si la façade comporte des baies\*.
  - 3 mètres, si la façade est aveugle\*.

#### **UC - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes\*.
- Une distance d'au moins la hauteur de la plus haute construction avec un minimum de 8 mètres sera imposée entre deux constructions non contiguës.

---

### **UC - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

#### **UC - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

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

##### **B-2-1-1 – Toitures**

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions principales devront présenter un ou plusieurs éléments dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate petit moule (68 à 80/ m<sup>2</sup>) de ton vieilli, du zinc ou de l'ardoise.
- L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes\*, soit par des châssis de toit\* de dimensions maximum 78cmX98cm, soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade. Les châssis de toit doivent être sans saillie par rapport au pan de toiture.
- Les règles précédentes ne s'appliquent pas s'il s'agit :
  - d'un projet d'architecture contemporaine\* ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée,



- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension\* d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe\*.
- Les toitures des extensions\* des constructions existantes et des annexes\* doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
- Pour les constructions annexes\* une pente inférieure est admise, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.
- Les toitures terrasses seront végétalisées ou recouverte de matériaux prévus pour être visibles (graviers, dalles de béton lavé ou de bois...).
- La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

### **B-2-1-2 – Parements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles\* ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, bague d'angle, bavette, profilés divers,...).
- L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les murs des bâtiments annexes\* et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en cohérence avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures\* et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche\*, larmier\*, soubassement\*, encadrement de baie\*).

### **B-2-1-3 – Divers éléments**

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.
- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

### **B-2-1-4 – Clôtures**

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets\* seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.

- En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.
- Toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :
  - d'un muret\* en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie,
  - d'une grille à claire-voie,
  - d'une haie composée de plusieurs espèces locales doublée ou non d'un grillage,
  - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales,
  - ou d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces locales ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales.

Les portes et portails seront soit en bois, pleins toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Les portes et portails en plastique sont proscrits.

- Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées soit :
  - d'un mur plein en maçonnerie enduite en plein ou à joints beurrés dans le cas de maçonnerie de pierre, aspect enduit à la chaux, d'une hauteur minimum de 1.80 mètre, couvert par des tuiles d'aspect tuile plate petit moule,
  - d'une grille à claire-voie,
  - d'une haie composée de plusieurs espèces locales doublée ou non d'un grillage,
  - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales,
  - ou d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces locales ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales.

### **B-2-1-5 – Couleurs**

(Voir annexes : Nuancier **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**)

- Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures\*(encadrements\*, bandeaux, chaînages et corniches\*), des soubassements\*, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans « Etude de colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français (page 35 et suivantes) – janvier 2002 – Parc naturel du Gâtinais français ». En cas de réhabilitation, il est recommandé d'utiliser les accords colorés conseillés en fonction du type de bâtiments (maison rurale, maison de bourg, maison de style 19<sup>ème</sup> ou début 20<sup>ème</sup> siècle).
- Pour les constructions agricoles, la palette de couleurs employée pour les matériaux prend en compte les propositions pour les bâtiments agricoles exposées dans le guide « Intégrer les nouvelles constructions - 2010 - Parc naturel du Gâtinais français ». (Voir annexes : Nuancier : constructions agricoles **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**)

### **UC - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration.
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et

avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature.

- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les murs de clôture existants repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

Voir l'Orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale.

### **UC - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

En cas de construction nouvelle excepté pour les extensions et les constructions annexes, des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés.

## **UC - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **UC - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière\* doit rester non imperméabilisée.

### **UC - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya). (*Voir annexes : Erreur ! Source du renvoi introuvable.*)

A moins 20% de la superficie de l'unité foncière\* comprise dans la zone doit être de pleine terre et planté d'arbre de haute tige à raison d'un arbre par 200 m<sup>2</sup>.

### **UC - B-3-3 Eléments de paysage à protéger**

- Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront préservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé). En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

Et voir l'Orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale.

### **UC - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

### **UC - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 15 cm x 15 cm au niveau du sol au minimum tous les 5 mètres.

## **UC - B-4/ STATIONNEMENT**

### **UC - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

### **UC - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**

#### **B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures**

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés...) sur au moins 50% de leur surface.
- Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux poreux.

#### **B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.  
De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.
- Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

#### **B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement**

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.

- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,30 mètres
  - dégagement : 6 x 2.30 mètres

#### **B-4-2-4 - Nombre d'emplacements**

##### Le stationnement des vélos

###### Habitat collectif :

A minima 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

###### Bureaux :

A minima 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

###### Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

###### Etablissements scolaires (écoles primaires, collège, lycées, universités) :

1 place pour huit à douze élèves

##### Le stationnement des véhicules automobiles

###### Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

###### Construction à destination d'habitation

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension\* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

###### Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

###### Constructions nouvelles à destination de bureaux

Il ne peut être exigé plus d'une place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

###### Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

###### Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être aménagé une place de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **UC - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement**

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations de construction différentes. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

## UC - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

### UC – C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### UC - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie\* publique, ou privée existante à la date d'approbation du PLU ( ??/ ??/2019) ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès\* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès\* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
- Lorsqu'il existe un alignement d'arbres identifié au règlement graphique, les nouveaux accès devront être conçus de manière à ce que les arbres soient conservés.

#### UC - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte\* doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune.

### UC – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### UC - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

##### C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

##### C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

### **C-2-1-3 – Energie**

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

### **UC - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.  
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière\*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.  
Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.  
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées\* et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **UC - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

## CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

Le P.L.U d'Héricy distingue quatre types de zones urbaines dont :

- La zone UD qui est une zone composée essentiellement de maisons individuelles.  
La zone UD d'Héricy a été urbanisée à partir de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle. Elle comprend plusieurs maisons architecturalement intéressantes accompagnées de grands jardins qui forment son paysage particulier.  
Elle est en partie concernée par le plan de prévention des risques inondation (PPRI).  
La zone UD de Fontaineroux couvre les parties urbanisée du hameau.



**UD - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS****UD -A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES****UD - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :**

- L'exploitation agricole et forestière,
- Le commerce de gros,
- Le cinéma ;
- L'entrepôt,
- Le centre de congrès et d'exposition

**UD - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :**

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à un parc d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

**UD - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :**

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, l'industrie, le bureau à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

**UD - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone.

**UD - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE****UD - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière**

• Dans les opérations de plus de 15 logements ou de plus de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les programmes de construction à usage d'habitat sont autorisés à condition qu'au moins 30% des logements soit des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

**UD - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE****UD - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****UD - B-1-1 Règles maximales et :ou règles minimales d'emprise au sol**

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, y compris les annexes\*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière\* comprise dans la zone UD égal à 30%.

**UD - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.  
Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tous points ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.
- Pour les annexes\* à la construction non contiguës, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

**UD - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques**

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

- Les constructions principales nouvelles doivent être implantées dans la bande comprise dans la zone UB entre 6 mètres et 25 mètres mesurés depuis l'alignement des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes à la date d'approbation du PLU ( ??/ ??/201 ?).
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ( ??/ ??/201 ?) ne respectant la règle ci-dessus peut être faite dans le prolongement de la construction à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

- La règle d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques du règlement écrit ne s'applique pas si l'orientation d'aménagement et de programmation inscrit une préconisation sur l'implantation des constructions.

#### **UD - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une limite séparative\* aboutissant sur la voie de desserte\*.
- En cas de retrait par rapport à la limite séparative\*, celui-ci sera au moins égal à :
  - 8 mètres, si la façade comporte des baies\*.
  - 3 mètres, si la façade est aveugle\*.

#### **UD - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes\*.
- Une distance d'au moins 8 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **UD - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **UD - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

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

##### **B-2-1-1 – Toitures**

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions principales devront présenter un ou plusieurs éléments dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate petit moule (68 à 80/ m<sup>2</sup>), du zinc ou de l'ardoise.
- L'éclairage des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes\*, soit par des châssis de toit\* de dimensions maximum 78cmX98cm, soit par des ouvertures en pignon. L'emplacement de ces ouvertures doit être composé et en harmonie avec la façade. Les châssis de toit doivent être sans saillie par rapport au pan de toiture.
- Les règles précédentes ne s'appliquent pas s'il s'agit :
  - d'un projet d'architecture contemporaine\* ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée,

- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension\* d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe\*.
- Les toitures des extensions\* des constructions existantes et des annexes\* doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.
- Pour les constructions annexes\* une pente inférieure est admise, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.
- Les toitures terrasses seront végétalisées ou recouverte de matériaux prévus pour être visibles (graviers, dalles de béton lavé ou de bois...).
- La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.
- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

### **B-2-1-2 – Parements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles\* ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,...).
- L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- Les murs des bâtiments annexes\* et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en cohérence avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures\* et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche\*, larmier\*, soubassement\*, encadrement de baie\*).

### **B-2-1-3 – Divers éléments**

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.
- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

### **B-2-1-4 – Clôtures**

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets\* seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.

- En cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.
- Toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :
  - d'un muret\* en maçonnerie surmonté d'une grille à claire-voie,
  - d'une grille à claire-voie,
  - d'une haie composée de plusieurs espèces locales doublée ou non d'un grillage,
  - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales,
  - ou d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces locales ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales.

Les portes et portails seront soit en bois, pleins toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Les portes et portails en plastique sont proscrits.

- Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées soit :
  - d'un mur plein en maçonnerie enduite en plein ou à joints beurrés dans le cas de maçonnerie de pierre, aspect enduit à la chaux, d'une hauteur minimum de 1.80 mètre, couvert par des tuiles d'aspect tuile plate petit moule,
  - d'une grille à claire-voie,
  - d'une haie composée de plusieurs espèces locales doublée ou non d'un grillage,
  - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales,
  - ou d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces locales ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales.

### **B-2-1-5 – Couleurs**

(Voir annexes : Nuancier **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**)

- Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures\*(encadrements\*, bandeaux, chaînages et corniches\*), des soubassements\*, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans « Etude de colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français (page 35 et suivantes) – janvier 2002 – Parc naturel du Gâtinais français ». En cas de réhabilitation, il est recommandé d'utiliser les accords colorés conseillés en fonction du type de bâtiments (maison rurale, maison de bourg, maison de style 19<sup>ème</sup> ou début 20<sup>ème</sup> siècle).
- Pour les constructions agricoles, la palette de couleurs employée pour les matériaux prend en compte les propositions pour les bâtiments agricoles exposées dans le guide « Intégrer les nouvelles constructions - 2010 - Parc naturel du Gâtinais français ». (Voir annexes : Nuancier : constructions agricoles **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**)

### **UD - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration.

Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.

Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de

cheminée, les lucarnes et les menuiseries. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

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

- Les murs de clôture existants repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

Voir l'Orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale.

### **UD - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

En cas de construction nouvelle excepté pour les extensions et les constructions annexes, des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés.

## **UD - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **UD - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière\* doit rester non imperméabilisée.

### **UD - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya). (*Voir annexes : Erreur ! Source du renvoi introuvable.*)

A moins 40% de la superficie de l'unité foncière\* comprise dans la zone doit être de pleine terre et planté d'arbre de haute tige à raison d'un arbre par 200 m<sup>2</sup>.

### **UD - B-3-3 Eléments de paysage à protéger**

- Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront préservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé). En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

Et voir l'Orientation d'aménagement et de programmation patrimoniale.

### **UD - B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

### **UD - B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 15 cm x 15 cm au niveau du sol au minimum tous les 5 mètres.

## **UD - B-4/ STATIONNEMENT**

### **UD - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

### **UD - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**

#### **B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures**

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés...) sur au moins 50% de leur surface.
- Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux poreux.

#### **B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.  
De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.
- Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial équipé d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

#### **B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement**

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.

- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,30 mètres
  - dégagement : 6 x 2.30 mètres

#### **B-4-2-4 - Nombre d'emplacements**

##### Le stationnement des vélos

###### Habitat collectif :

A minima 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

###### Bureaux :

A minima 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

###### Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

###### Etablissements scolaires (écoles primaires, collège, lycées, universités) :

1 place pour huit à douze élèves

##### Le stationnement des véhicules automobiles

###### Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

###### Construction à destination d'habitation

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de l'extension\* d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

###### Aménagement de constructions existantes avec ou sans changement de destination à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureaux

Aucune place de stationnement n'est exigée, à condition que le stationnement puisse être assuré sur l'espace public à proximité.

###### Constructions nouvelles à destination de bureaux

Il ne peut être exigé plus d'une place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

###### Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

###### Constructions nouvelles à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être aménagé une place de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **UD - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement**



L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations de construction différentes. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

## UD - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

### UD – C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### UD - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie\* publique, ou privée existante à la date d'approbation du PLU ( ??/ ??/2019) ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès\* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès\* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
- Lorsqu'il existe un alignement d'arbres identifié au règlement graphique, les nouveaux accès devront être conçus de manière à ce que les arbres soient conservés.

#### UD - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte\* doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune.

### UD – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### UD - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

##### C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

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

##### C-2-1-2 – Assainissement

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

### **C-2-1-3 – Energie**

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

### **UD - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.  
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière\*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.  
Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.  
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées\* et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **UD - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AU

Le P.L.U d'Héricy distingue trois types de zones à urbaniser parmi lesquelles la zone AU, qui correspond à une petite extension à vocation résidentielle principalement, située au sud du hameau de la Brosse.

La zone AU fait l'objet de l'OAP n°1.

### AU - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS

#### AU - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### AU - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'exploitation agricole et forestière,
- Le commerce de gros,
- Le cinéma ;
- L'industrie,
- L'entrepôt,
- Le centre de congrès et d'exposition

##### AU - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à un parc d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

##### AU - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier et touristique, l'industrie, le bureau à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

##### AU - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone.

---

**AU - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

**AU - A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière****AU - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE**

---

**AU - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

**AU - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la propriété égal à 40%.

**AU - B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.  
Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tous points ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.
- Pour les annexes\* à la construction non contiguës, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 mètres.

**AU - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimum de 6 mètres des voies et emprises publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

**AU - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

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

• Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives\* aboutissant sur la voie de desserte\*.

- En cas de retrait par rapport à la limite séparative\*, celui-ci sera au moins égal à :
  - 5 mètres, si la façade comporte des baies\*.
  - 3 mètres, si la façade est aveugle\*.

et l'implantation des constructions nouvelles se fera en compatibilité avec l'OAP n°1.

### **AU - B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions annexes.
- Une distance d'au moins 8 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

---

## **AU - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **AU - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

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

#### **B-2-1-1 – Toitures**

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les constructions principales devront présenter plusieurs éléments dont la pente sera comprise entre 35° et 45°.
- Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate de ton vieilli, du zinc ou de l'ardoise.
- Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :
  - d'un projet d'architecture contemporaine<sup>1</sup> ou d'un projet utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
  - de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.
- Pour les constructions annexes, une pente inférieure est admise, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.
- Les toitures terrasses seront végétalisées.

---

<sup>1</sup> L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, ici les termes « architecture contemporaine » sont employés, en particulier, en opposition au « pastiche » qui imite une architecture d'une époque passée.

- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

### **B-2-1-2 – Parements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériaux brillant sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Le bardage en bois naturel (non peint, non lazuré) est recommandé.
- Les murs des bâtiments annexes doivent être traités dans des matériaux en harmonie avec ceux du corps de bâtiment principal.

### **B-2-1-3 – Divers éléments**

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.
- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

### **B-2-1-4 – Clôtures**

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.
- Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :
  - d'un mur plein en maçonnerie,
  - d'un muret en maçonnerie surmonté d'une grille à barreaudage vertical.
  - d'une haie composée de plusieurs espèces locales doublée ou non d'un grillage.
  - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales.
  - d'éléments en bois naturel (non peint, non lazuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces locales.

### **B-2-1-5 – Couleurs**

*(Voir annexes : Nuancier)*

- Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans « Etude de colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français (page 35 et suivantes) – janvier 2002 – Parc naturel du Gâtinais français ».

En cas de réhabilitation, il est recommandé d'utiliser les accords colorés conseillés en fonction du type de bâtiments (maison rurale, maison de bourg, maison de style 19<sup>ème</sup> ou début 20<sup>ème</sup> siècle).

*(Voir annexes : Nuancier)*

- Pour les constructions agricoles, la palette de couleurs employée pour les matériaux prend en compte les propositions pour les bâtiments agricoles exposées dans le guide « Intégrer les nouvelles constructions - 2010 - Parc naturel du Gâtinais français ». (Voir annexes : Nuancier : constructions agricoles)

### **AU - B-2-2 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

- Des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés.

## **AU - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **AU - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée.

### **AU - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés, il est exigé un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de ces espaces.
- Les haies seront composées d'essence locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya) (voir annexes : Les plantations).

### **AU - B-3-3 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

### **AU - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 15 cm x 15 cm au niveau du sol au minimum tous les 5 mètres.

## **AU - B-4/ STATIONNEMENT**

---

### **AU - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

### **AU - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**

#### **B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures**



- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés...) sur au moins 50% de leur surface.
- Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux poreux.

#### **B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

- Dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, groupant au moins deux logements, et équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs à usage principal tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.

#### **B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement**

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,30 mètres
  - dégagement : 6 x 2.30 mètres

#### **B-4-2-4 - Nombre d'emplacements**

##### Le stationnement des vélos

###### Habitat collectif :

- A minima 0.75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

###### Bureaux :

- A minima 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

###### Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et équipements publics :

- A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

###### Etablissements scolaires (écoles primaires, collège, lycées, universités) :

- 1 place pour huit à douze élèves

##### Le stationnement des véhicules automobiles

###### Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Construction à destination d'habitat

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le nombre de places exigé pour les logements aidés par l'Etat peut être réduit conformément à la législation.

Constructions nouvelles à destination de bureaux

Au maximum 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier et touristique

Il doit être aménagé une place de stationnement pour une chambre.

Constructions nouvelles à destination de commerces, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Constructions nouvelles à destination d'activité artisanale

A partir de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une surface au moins égale à 30% de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

**AU - B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement**

L'obligation de réalisation de places de stationnement peut être réduite de 20%, à condition que les places soient mutualisées entre au moins deux destinations de construction différentes. La réduction est calculée sur la totalité des places de stationnement calculée selon les règles ci-dessus.

**AU - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX****AU - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****AU - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

La desserte et les accès seront créés en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1.

**AU - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.**

- Un emplacement accessible depuis la voie de desserte doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune.

**AU - C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**

## **AU - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

### **C-2-1-1 – Alimentation en eau potable**

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

### **C-2-1-2 – Assainissement**

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- Toute évacuation non traitée règlementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

### **C-2-1-3 – Energie**

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

## **AU - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).

- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## **AU - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.

- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUX

Le P.L.U d'Héricy distingue trois types de zones à urbaniser parmi lesquelles la zone AUX, qui correspond à une zone artisanale située au sud -ouest du territoire. Elle couvre des constructions existantes.

La zone AUx fait l'objet de l'OAP n°2.

### AUX - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS

#### AUX - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### **AUX - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :**

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation,
- Le cinéma,

##### **AUX - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :**

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à un parc d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

##### **AUX - A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :**

Le logement à condition qu'il soit destiné à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises et qu'il soit intégré dans le volume d'une construction destinée aux activités autorisées dans la zone. Un seul logement est autorisé par unité foncière\*.

##### **AUX - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone.

## AUX - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

### AUX - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### AUX - B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, y compris les annexes\*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière\* comprise dans la zone AUx égal à 60%.

#### AUX - B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.  
Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tous points ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

#### AUX - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement\*, soit à une distance minimum de 5 mètres.

#### AUX - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.  
En cas de retrait par rapport à la limite séparative\*, celui-ci sera au moins égal à 3 mètres

### AUX - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### AUX - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

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

##### B-2-1-1 – Toitures

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

- Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture ou être masqués à la vue depuis l'espace public.

#### **B-2-1-2 – Parements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles\* ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,...).
- L'aspect et la couleur des enduits des murs de façade seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

#### **B-2-1-3 – Divers éléments**

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.
- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

#### **B-2-1-4 – Clôtures**

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- L'aspect et la couleur des enduits des murs et murets\* seront en harmonie avec les clôtures et les constructions avoisinantes.
- Toutes les clôtures sur voie publique ou sur limite privée seront d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les clôtures seront constituées soit :

- d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
- d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
- d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

### **AUX - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **AUX - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins 15% de la superficie de l'unité foncière\* doit rester non imperméabilisée.

### **AUX - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

- Les haies seront composées d'essences locales et variées.
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi que les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya). (Voir annexes : Les plantations : les essences locales **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**)

### **AUX - B-3-3 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Peuvent être inclus dans la superficie non imperméabilisée l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non.

---

## **AUX - B-4/ STATIONNEMENT**

### **AUX - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.
- Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

### **AUX - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**

#### **B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures**

- Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autres matériaux imperméables doivent être limitées.
- Peuvent être incluses dans la superficie non imperméabilisée les aires de stationnement en matériaux poreux.

#### **B-4-2-2 - Les places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables**

- Dans les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire, équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Dans les bâtiments neufs destinés à un service public, équipés d'un parc de stationnement, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.  
De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.
- Dans les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, celui-ci doit être alimenté en électricité, pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- De plus, les aires de stationnement en plein air doivent être conçues pour être aménagées facilement pour la recharge des véhicules électriques.



### B-4-2-3 - Dimension des places de stationnement

- Les dimensions minimum d'une place de stationnement pour vélo ou pour deux roues motorisées sont :
  - largeur 0.80m,
  - longueur 2.00m,
  - dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,30 mètres
  - dégagement : 6 x 2.30 mètres

### B-4-2-4 - Nombre d'emplacements

#### Le stationnement des vélos

##### Bureaux :

A minima 1.5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics :

A minima une place pour dix employés. Le stationnement des visiteurs est également à prévoir.

#### Le stationnement des véhicules automobiles

##### Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

##### Constructions nouvelles à destination de bureaux

Il ne peut être exigé plus d'1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### Constructions nouvelles à destination de commerces, de restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'activité artisanale, d'industrie, d'entrepôt

Il doit être aménagé une place de stationnement pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### AUX - B-5-1 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement

Le stationnement doit être mutualisé, l'obligation de réalisation de places de stationnement étant réduite de 20%. La valeur de référence pour laquelle s'applique la réduction est celle obtenue après calcul des obligations.

## AUX - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

### AUX - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### AUX - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de

desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

- Tout accès depuis la RD 227 est interdit.
- La desserte et les accès seront créés en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°2.

### **AUX - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.**

Un emplacement accessible depuis la voie de desserte doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au tri des déchets en vigueur sur la commune.

## **AUX – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **AUX - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

#### **C-2-1-1 – Alimentation en eau potable**

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

#### **C-2-1-2 – Assainissement**

- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

#### **C-2-1-3 – Energie**

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

### **AUX - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.  
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière\*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.  
Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et

intégrées au parti architectural et paysager. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées\* et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **AUX - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions destinées au commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

## CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

Le P.L.U d'Héricy comprend trois zones à urbaniser dont la zone 2AU située au sud-est du hameau de La Brosse, zone à urbaniser à long terme et dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification ou une révision ultérieure du document d'urbanisme.

La zone 2AU fait l'objet de l'OAP n°1.

### 2AU - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS

#### 2AU - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

##### 2AU - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Les constructions destinées à :

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation,
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### 2AU - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à un parc d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

##### 2AU - A-1-3 Les destinations, et sous destinations suivantes des constructions suivantes sont autorisées à condition :

Sans objet

##### 2AU - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone.

## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A ET A SES ZONES A, Ax, AA, Azh

Le P.L.U d'Héricy distingue quatre types de zones agricoles :

- La zone A qui correspond aux terres cultivées sur le plateau à l'est de la commune
- La zone Ax dans laquelle existe un commerce de produits régionaux qui doit pouvoir se développer.
- La zone AA dans laquelle les constructions à destination de l'activité agricole sont autorisées.
- La zone Azh qui correspond aux zones humides avérées repérées par Seine et Marne Environnement.

## A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS

### A - A-1/ DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole à condition qu'ils soient autorisés dans la zone.

#### A - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- L'habitation, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3,
- Le commerce et les activités de service, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

#### A - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à un parc d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

#### En outre dans la zone Azh sont interdits :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.
- Sont spécifiquement interdits :
  - Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - Les comblements, affouillements, exhaussements,
  - La création de plans d'eau artificiels,
  - Les nouveaux drainages, le remblaiement ou le comblement, ainsi que 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.

#### A - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors :
  - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière\* où elles sont implantées,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, l'extension\* des constructions à destination d'habitation et de leurs annexes\*, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite :
  - de 20% supplémentaire de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU ( ??/ ??/ 201?), non renouvelable par unité foncière.
  - Les annexes\* détachées à la construction principale\* sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de celle-ci et que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et leur emprise au sol\* à 12 m<sup>2</sup>.
- L'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'il occupe des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ( ??/ ??/201 ?).

**A condition qu'elles soient localisées dans la zone AA sont autorisées :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Le logement s'il est lié et nécessaire à l'exploitation agricole, intégré à un bâtiment agricole et possédant le même accès. Un seul logement est admis par exploitation agricole.

**A condition qu'elles soient localisées dans la zone Ax sont autorisées :**

- L'artisanat et le commerce de détail dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ( ??/ ??/2018).

**Dans la zone Azh :**

- Les travaux de maintenance et de modification des équipements d'intérêt collectif et services publics pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- A condition de ne pas compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, l'aménagement des constructions à destination d'habitation, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

**A - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

**Excepté dans la zone Azh sont autorisés :**

Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.



## A - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

### A - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### A - B-1-1 Règles maximales et/ou minimales d'emprise au sol des constructions

Dans les zones A, AA :

L'emprise au sol\* des annexes\* à la construction principale\* à usage d'habitation ne doit pas excéder 12 m<sup>2</sup>.

#### A - B-1-2 Règles maximales et/ou minimales de hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions à usage d'activité agricole ou forestière ne doit pas excéder 12 m.
- La hauteur de l'extension\* d'une construction destinée à l'habitation peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.
- La hauteur des annexes\* à la construction principale\* à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage\*, acrotère\*), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement\*, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement. Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le sol existant.

#### A - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux berges des rus de la Froideur, de Fontaineroux, de la Gaudine, du Clicot.

#### A - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux berges des rus de la Froideur, de Fontaineroux, de la Gaudine, du Clicot.

#### A - B-1-5 Règle d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les annexes\* à la construction principale\* à usage d'habitation doivent être implantées à moins de 20 mètres de celle-ci.

- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux berges des rus de la Froideur, de Fontaineroux, de la Gaudine, du Clicot.

### A - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

## **A - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

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

### **B-2-1-1 – Toitures**

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les toitures des extensions\* des constructions existantes et des annexes\* doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.

### **B-2-1-2 - Volumétrie**

- Les volumes des constructions seront simples.
- Si la construction de plusieurs bâtiments non contigus est nécessaire, il sera recherché une disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres la plus compacte possible ; la dispersion des éléments bâtis est à éviter. Notamment lorsqu'un logement est nécessaire celui-ci sera intégré au bâtiment d'activité agricole.

### **B-2-1-3 - Parements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles\* ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs « blanc pur », « blanc cassé » et les couleurs vives sont interdites.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, baguette d'angle, bavette, profilés divers,...).
- La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature\* (par exemple : mise en valeur du soubassement\*, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc.) pour composer et animer les volumes bâtis.
- Le bardage en bois naturel (non peint, non lasuré) est recommandé.
- Les murs des bâtiments annexes\* et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en cohérence avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche\*, larmier\*, soubassement, encadrement de baie\*,...).

### **B-2-1-4 – Divers éléments**

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

- Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement ou d'un local de rangement des bacs roulants à ordures ménagères adapté au tri en vigueur sur la commune. Les bacs roulants doivent être masqués à la vue depuis l'espace public.

### B-2-1-5 – Couleurs

- Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures (encadrements\*, bandeaux, chaînages et corniches\*), des soubassements\*, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans « Etude de colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français (page 35 et suivantes) – janvier 2002 – Parc naturel du Gâtinais français ». En cas de réhabilitation, il est recommandé d'utiliser les accords colorés conseillés en fonction du type de bâtiments (maison rurale, maison de bourg, maison de style 19<sup>ème</sup> ou début 20<sup>ème</sup> siècle). *(Voir annexes : Nuancier***Erreur ! Source du renvoi introuvable.***)*
- Pour les constructions agricoles, la palette de couleurs employée pour les matériaux prend en compte les propositions pour les bâtiments agricoles exposées dans le guide « Intégrer les nouvelles constructions - 2010 - Parc naturel du Gâtinais français ». *(Voir annexes : Nuancier : constructions agricoles***Erreur ! Source du renvoi introuvable.***)*

### B-2-1-6 – Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit :
  - d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage,
  - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces,
  - ou d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 15 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

## A - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à qualifier

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration.
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Les murs de clôture existants repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

### **A - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

## **A - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **A - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- Une bande de terrain de 6 mètres minimum mesurée par rapport aux berges des rus de la Froideur, de Fontaineroux, de la Gaudine, du Clicot doit rester non imperméabilisée.

### **A - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

#### **Espaces boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

#### **Plantations :**

- La plantation d'espèces locales sera privilégiée. On privilégiera les haies d'essences locales variées (*voir annexes : Le guide des plantes natives du bassin parisien* **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya).

### **A - B-3-3 Eléments de paysage à protéger**

- Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
- Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront préservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé). En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

### **A - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 15 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

## A - B-4/ STATIONNEMENT

### A - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.

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

### A - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement

#### B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autres matériaux imperméables doivent être limitées.

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors d'une bande de 6 mètres mesurées par rapport aux berges des rus de la Froideur, de Fontaineroux, de la Gaudine, du Clicot.

## A - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

### A - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### A - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès\* sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès\* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

### A – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### A - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

##### C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

### **C-2-1-2 – Assainissement**

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée règlementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

### **C-2-1-3 – Energie**

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

## **A - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).
- Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.  
Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière\*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.  
Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.  
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

## **A - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de service, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.

- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

## **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**



## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES N, Neau, Nj, Nh, Nzh

Le P.L.U d'Héricy distingue cinq types de zones naturelles et forestières :

- La zone N qui correspond aux boisements présents sur le territoire communal (Bois du Brouillard, les Ravaudes, la partie du bois de Valence présent sur le territoire communal, bois au nord du village...) mais également à la vallée du ru Clicot et du ru de Fontaineroux et à des espaces naturels peu ou pas bâtis en limite de l'urbanisation.
- La zone Neau correspondant à l'emprise de la Seine par conséquent elle ne fait l'objet d'aucune règle.
- La zone Nj correspondant aux espaces non bâtis utilisés en jardins des habitations, en cœur d'îlot ou en frange des espaces bâtis, et qui participent à la qualité du cadre de vie.
- La zone Nh en entrée nord du village, dans laquelle existent des constructions d'habitation qui ne peuvent faire l'objet que d'extension dans le respect du PPRI et de la bande de protection de la lisière.
- La zone Nzh qui correspond aux zones humides avérées repérées par Seine et Marne Environnement.

## N - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS

### N - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est interdite.

#### N - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

Dans les zones, N,Nj, NH :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation, y compris ses sous-destinations à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A-1-3,
- Le commerce et les activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics excepté ceux qui sont autorisés sous condition à l'article A-1-3.

#### N - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à un parc d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

En outre dans la zone Nzh sont interdits :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.
- Sont spécifiquement interdits :
  - Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - Les comblements, affouillements, exhaussements,
  - La création de plans d'eau artificiels,
  - Les nouveaux drainages, le remblaiement ou le comblement, ainsi que 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.

#### N - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

**Dans la zone N :**

- A condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- A condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site, l'extension\* des constructions à destination d'habitation, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 20% supplémentaire de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU (??/ ??/201?), non renouvelable par unité foncière\*.  
Les annexes\* détachées qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni au commerce et activités de service, ni aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à la construction principale\* sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de celle-ci et que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et leur emprise au sol\* à 12 m<sup>2</sup>.
- L'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'il occupe des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ( ??/ ??/201 ?).

**Dans la zone Nj :**

Les annexes\* à condition :

- qu'elles ne soient pas affectées au stationnement,
- que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres
- et que leur emprise au sol\* n'excède pas 12 m<sup>2</sup>.

Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1.80 m à condition qu'au maximum 50% de leur surface soit située dans la zone Nj.

**Dans la zone Nh :**

Les extensions\* des constructions existantes dans la limite de 20% supplémentaire de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU (??/ ??/201?), non renouvelable par unité foncière\*.

**Dans la zone Nzh :**

- Les travaux de maintenance et de modification des équipements d'intérêt collectif et services publics pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- A condition de ne pas compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, l'aménagement des constructions à destination d'habitation, régulièrement édifiées, existantes à la date d'approbation du P.L.U.
- Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

**N - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :****Excepté dans la zone Nzh sont autorisés :**

. Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

## N - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE

### N - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### N - B-1-1 Règles maximales et/ou minimales d'emprise au sol des constructions

Dans les zones N, Nj :

L'emprise au sol\* des annexes\* à la construction principale\* à usage d'habitation ne doit pas excéder 12 m<sup>2</sup>.

#### N - B-1-2 Règles maximales et/ou minimales de hauteur des constructions

Dans les zones N, Nj, NH :

- La hauteur de l'extension\* d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.
- La hauteur des annexes\* à la construction principale\* à usage d'habitation ne doit pas excéder 3 mètres.

#### N - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques

- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux berges des rus de la Froideur, de Fontaineroux, de la Gaudine, du Clicot.

#### N - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

En cas de retrait par rapport à la limite séparative\*, celui-ci sera au moins égal à 3 mètres.

- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux berges des rus de la Froideur, de Fontaineroux, de la Gaudine, du Clicot.

#### N - B-1-5 Règle d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Dans la zone N :

- Les annexes\* à la construction principale\* à usage d'habitation doivent être implantées à moins de 20 mètres de celle-ci.
- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux berges des rus de la Froideur, de Fontaineroux, de la Gaudine, du Clicot.

### N - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### N - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En application de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de

nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales.

### **B-2-1-1 – Toitures**

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires.
- Les toitures des extensions\* des constructions existantes et des annexes\* doivent être conçues en cohérence avec la toiture de la construction existante.

### **B-2-1-2 - Volumétrie**

Les volumes des constructions seront simples.

### **B-2-1-3 - Parements extérieurs**

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles\* ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.
- Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les couleurs « blanc pur », « blanc cassé » et les couleurs vives sont interdites.
- Les couleurs sont choisies dans une tonalité en harmonie avec celle de la toiture et de préférence d'une finition mate, tout matériau de teinte brillante sera proscrit y compris pour les accessoires (par exemple : cornière, bague d'angle, bavette, profilés divers,...).
- Les murs des bâtiments annexes\* et des ajouts doivent être traités dans des matériaux en cohérence avec ceux du corps de bâtiment principal.
- Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche\*, larmier\*, soubassement\*, encadrement de baie\*).

### **B-2-1-4 – Divers éléments**

- Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes, les dispositifs de récupération des eaux pluviales,... doit être intégré à la composition de la façade et de la toiture ou être masqué à la vue depuis l'espace public.

### **B-2-1-5 – Couleurs**

(Voir annexes : Nuancier **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**)

- Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures\* (encadrements\*, bandeaux, chaînages et corniches\*), des soubassements\*, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans « Etude de colorations du bâti sur le territoire du Parc naturel régional du Gâtinais français (page 35 et suivantes) – janvier 2002 – Parc naturel du Gâtinais français ».
- En cas de réhabilitation, il est recommandé d'utiliser les accords colorés conseillés en fonction du type de bâtiments (maison rurale, maison de bourg, maison de style 19<sup>ème</sup> ou début 20<sup>ème</sup> siècle). (Voir annexes : Nuancier **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**)

### **B-2-1-6 – Clôtures**

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures seront constituées :
  - d'une haie composée de plusieurs espèces doublée ou non d'un grillage.
  - d'un grillage support de plantes grimpantes de plusieurs espèces.
  - d'éléments en bois naturel (non peint, non lasuré) verticaux et/ou horizontaux doublés ou non d'une haie composée de plusieurs espèces ou de plantes grimpantes de plusieurs espèces.

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 15 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

### **N - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration.
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.
- Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Les murs de clôture existants repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

### **N - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il est recommandé d'installer des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire.

## **N - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **N - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

- Une bande de terrain de 6 mètres minimum mesurée par rapport aux berges des rus de la Froideur, de Fontaineroux, de la Gaudine, du Clicot doit rester non imperméabilisée.

### **N - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

#### **Espaces boisés classés :**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

#### **Plantations :**

- La plantation d'espèces locales sera privilégiée. On privilégiera les haies d'essences locales variées (*voir annexes : Le guide des plantes natives du bassin parisien* **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).
- La plantation d'espèces invasives est interdite ainsi les haies mono-spécifiques (par exemple le thuya).

### **N - B-3-3 Eléments de paysage à protéger**

- Pour les « mares et mouillères » identifiées au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

- Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront préservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé). En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

### **N - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 15 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

---

## **N - B-4/ STATIONNEMENT**

### **N - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

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

### **N - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être de préférence perméables (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés...). Les surfaces en enrobé ou autres matériaux imperméables doivent être limitées.

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors d'une bande de 6 mètres mesurées par rapport aux berges des rus de la Froideur, de Fontaineroux, de la Gaudine, du Clicot.

## N - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

### N - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### N - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Tout nouvel accès\* sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.

#### N - C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets.

### N – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### N - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

##### C-2-1-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

##### C-2-1-2 – Assainissement

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée réglementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.



### C-2-1-3 – Energie

Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) et d'énergie (électricité, gaz...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

### N - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code Civil).  
Les eaux pluviales devront être traitées intégralement sur le terrain propre à l'opération.
- Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière\*. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.  
Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager (par exemple sous forme de noues). Une note de calcul précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.  
Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées\* et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### N - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Les opérations de construction et d'aménagement doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions destinées à l'habitation, les équipements d'intérêt collectif et services publics (à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés), les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent être équipées de lignes de communications électroniques à très haut débit.
- Les constructions doivent disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement.
- Le raccordement des constructions nouvelles aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique ...) devra être en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau situé sous le domaine public.

## TITRE V – ANNEXES

## NUANCIER

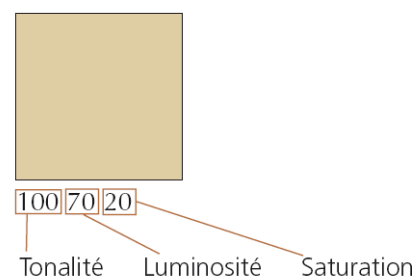
Pour connaître la référence de chaque couleur il convient de consulter l' « étude des colorations du bâti sur le Parc naturel régional du Gâtinais français » 2002, dont les planches qui suivent ont été extraites. Cette étude est disponible en mairie et sur le site internet du Parc naturel du Gâtinais français.

Avant toute chose en matière de couleur, c'est par une réflexion sur l'ensemble des tons à mettre en œuvre que des choix peuvent s'opérer. Le choix d'une couleur ne peut s'envisager isolément. Il conviendra d'abord la composition de l'ensemble coloré, la proportion des tons, la texture des matières, les harmonies, les accords chromatiques, les contrastes ou les camaïeux...

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures\* (encadrements, bandeaux, chaînages et corniches), des soubassements, des fenêtres, volets et portes, des toitures des portails et portillons seront choisies parmi celles qui sont retenues ci-après en établissant un accord coloré sur l'ensemble de la construction et de ses abords.

Sont utilisées les références du nuancier RAL étendu (RAL Design) pour présenter les différents tons. Ce choix de référence, fait pour des raisons pratiques (c'est la norme la plus reconnue aujourd'hui, elle est codée en fonction des tonalités - les 2 ou 3 premiers chiffres de la référence, la luminosité - les 2 chiffres suivants-, et la saturation - les 2 derniers chiffres), permettra de demander la couleur équivalente chez les fabricants de peintures et d'enduits. En outre, l'utilisation de ce nuancier permet de pallier en partie aux problèmes de reproduction de ce type de documents : dans tous les cas, la référence RAL chiffrée restera lisible.

### Les références RAL Design



Cependant, la reproduction des documents reste un exercice très délicat (les couleurs se modifient notablement selon les techniques de reproduction utilisées...photocopies, impression...), et la qualité de cette reproduction reste garante de la bonne compréhension de l'étude.

Enfin, les nuanciers-conseils ne sont pas exhaustifs. A partir des dominantes et de l'état d'esprit proposés, d'autres tons proches peuvent être utilisés.

Par exemple, peuvent également être utilisées les séries des RAL design dérivées des RAL classiques 7016 (gris anthracite) et 7022 (gris terre d'ombre).



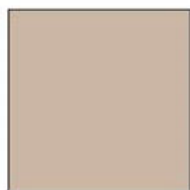
## LES ENDUITS



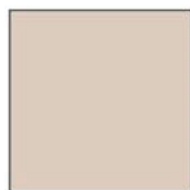
## LES ENDUITS



7500



607005



608005



708010



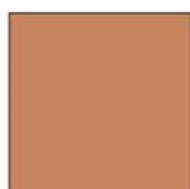
8500



9000



505010



305030



306020



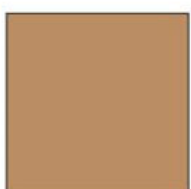
707010



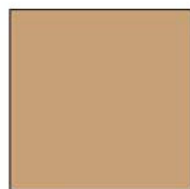
408010



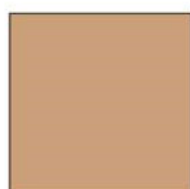
609005



505020



506020



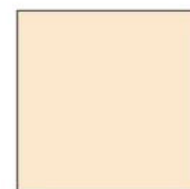
406020



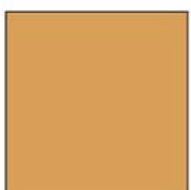
608010



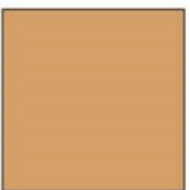
608020



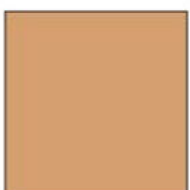
609015



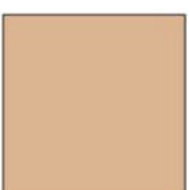
506040



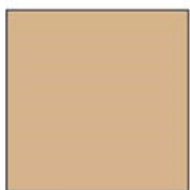
506030



406030



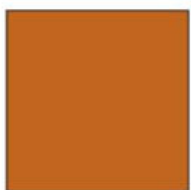
407020



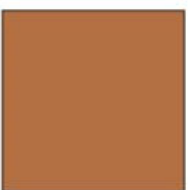
607020



707030



504050



404030



605030



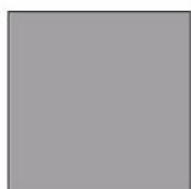
505030



405030



505040



2306010



1307020



1508010



1508020



2208005



2209005

## LES FENETRES, VOILETS ET PORTES



902010



403010



6500



7500



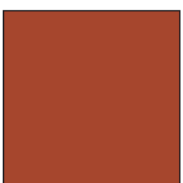
9000



0



203020



203040



303030



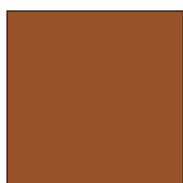
303045



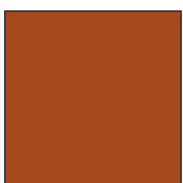
304030



304040



403030



403040



404030



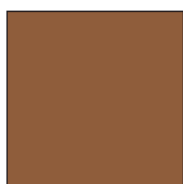
404040



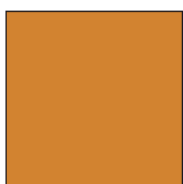
404050



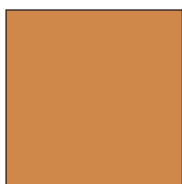
404060



403020



505050



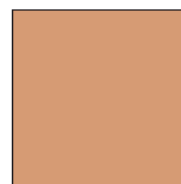
405040



305020



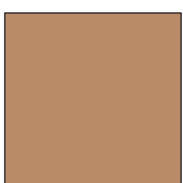
305030



306030



704020



405020



405030



506030



507020



607020

**LES FENETRES, VOLETS ET PORTES**

703020



704030



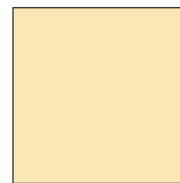
606030



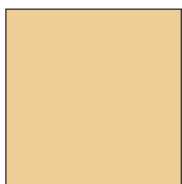
606040



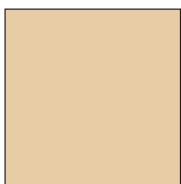
707040



859030



708030



608020



709020



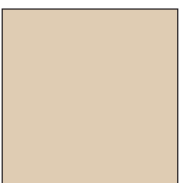
809020



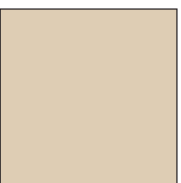
859030



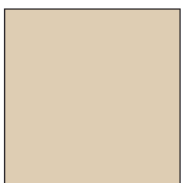
859020



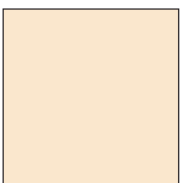
608010



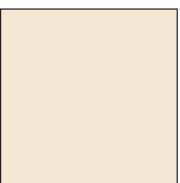
708010



808010



609015



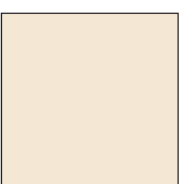
759020



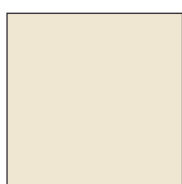
609005



759010



709010



909010



809005



859010



809010

## LES FENETRES, VOILETS ET PORTES





## LES FENETRES, VOILETS ET PORTES



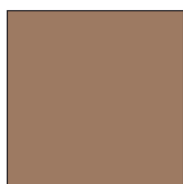
## LES TOITURES



403010



404005



404010



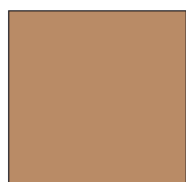
404020



404030



405010



405020



405040



503010



503020



503030



504010



504020



504030



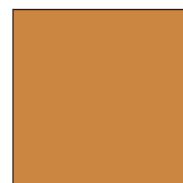
505010



505020



505030



505040



505050



505060



506010



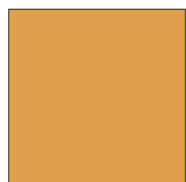
506020



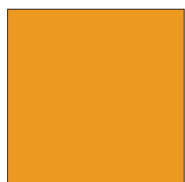
506030



506040



506050



506070



604020



604030



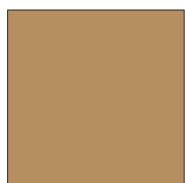
604040



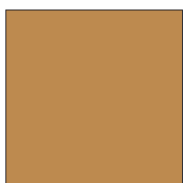
605005



605010



605020



605030



605040



605070



606010

---

**NUANCIER : CONSTRUCTIONS AGRICOLES**

Ce nuancier est extrait du guide à destination des élus et porteurs de projet « INTEGRER LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS » Parc Naturel Régional du Gâtinais Français Edition 2010.

Outre pour le choix des couleurs, la consultation de ce guide est vivement recommandée pour l'étude d'un projet de construction, il est disponible en mairie et sur le site internet du PNRGF.

Les références du nuancier générique RAL sont utilisées pour présenter les différents tons. Ce choix de référence permet de demander une couleur équivalente chez le fabricant de peintures ou d'enduits.

### Pour les bardages

#### Les couleurs de façade et de menuiseries

	Les marrons	Les bruns rouges	Les bruns dorés	Les bruns grisés	Les beiges grisés	Les neutres
référence couleurs						
référence nuancier*	405030	406030	757020	758020	858010	608010
	404020	404030	707030	707020	807020	708010
	403010	303045	605030	606020	706020	807005
	7003	7006	7013	755010	803010	

Les teintes 758020, 858010, 608010 sont uniquement réservées dans le cas d'un environnement principalement bâti.

### Pour les parties enduites

référence couleurs			
Les clairs ▶	609005	759010	
référence nuancier*			
La teinte 9000 est uniquement réservée aux encadrements de fenêtre			
	9000	808020	809010
Les gris colorés ▶		608010	758020
	708010	608020	808010
Les foncés ▶			
	607010	607020	757020

Nota : la qualité de reproduction de ce document reste garante de la bonne compréhension de l'étude.

## LEXIQUE

### Accès :

L'accès correspond à la limite entre :

- d'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;
- d'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

### Acrotère :

Élément de façade situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie ; petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble sur lequel est parfois fixé un garde-corps.

### Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

### Annexes :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

### Architecture contemporaine :

L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, ici les termes « architecture contemporaine » sont employés, en particulier, en opposition au « pastiche » qui imite une architecture d'une époque passée.

### Aveugle (mur) :

Mur dont les ouvertures ne s'ouvrent pas et sont translucides.

### Baie :

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.), excepté si elle est fermée par un châssis fixe et un matériau opaque ou translucide ne laissant pas passer la vue.

### Barreaudage :

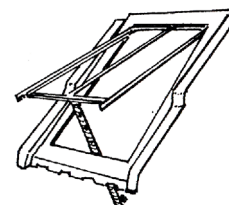
Ensemble des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon ou de la rambarde d'une fenêtre.

### Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

### Châssis de toit :

C'est une petite fenêtre de toit en pente, dont l'ouvrant est articulé sur la traverse haute. Il est synonyme de vasistas.



**Construction :**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

**Construction existante :**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

**Construction principale :**

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Corniche :**

A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

**Crête :**

Garnissage en mortier de ciment ou de plâtre formant bourrelet entre des tuiles faîtières posées sur embarrures\*.

**Egout (du toit) :**

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

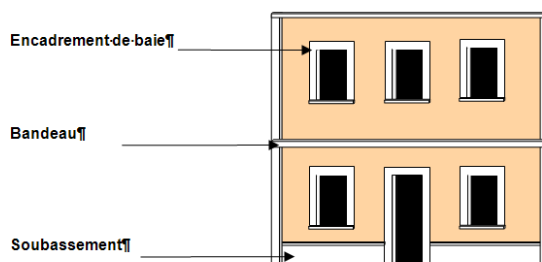
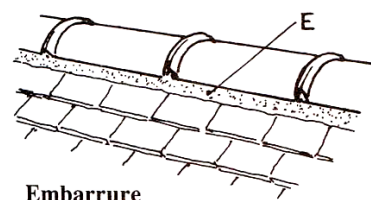
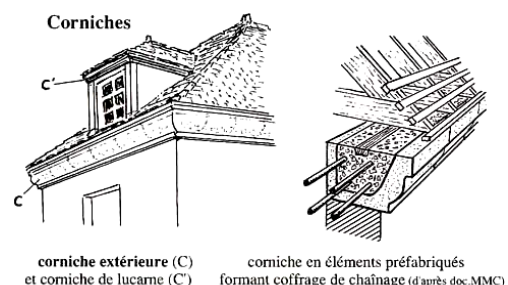
**Embarrure :**

Mortier de calfeutrage entre les tuiles de couverture et les tuiles faîtières, et de jointoiement entre ces dernières.

**Emprise au sol :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

Lorsqu'une partie seulement d'une unité foncière\* est comprise dans une zone constructible, seule cette partie de l'unité foncière doit être prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

**Encadrement de baie :****Extension :**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

**Façade :**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

**Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

**Gabarit :**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

**Hauteur :**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

**Installations classées pour la protection de l'environnement :**

Les installations classées sont au sens de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité,...soit pour la protection de l'environnement...

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement établie par décret en Conseil d'Etat.

**Larmier :**

Egalement appelé coupe-larme, c'est la partie saillante transversale basse de la charpente d'une corniche, d'un bandeau ou d'un appui de fenêtre en façade, qui a pour fonction d'éloigner l'eau de ruissellement de la face du mur et donc d'éviter son infiltration.

**Limites séparatives :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

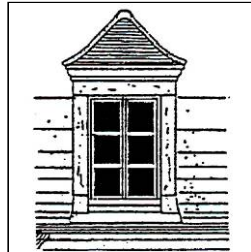
**Local accessoire :**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

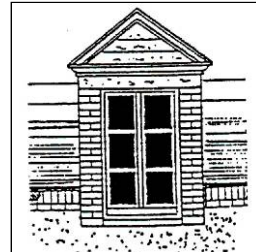
**Lucarne :**

Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant du jour et de l'air aux combles.  
Une lucarne à deux versants est une lucarne dite à chevalet ou à fronton, elle se caractérise par un fronton triangulaire sur le devant et 2 pans de toiture.

La lucarne à 3 versants est dite à la capucine, elle se caractérise par un toit à 3 pentes avec une croupe sur le devant.



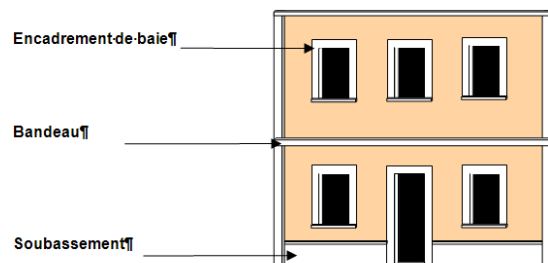
Lucarne à 3 versants



Lucarne à 2 versants

**Modénature :**

Proportions et disposition de l'ensemble des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

**Muret :**

Petit mur en maçonnerie d'une hauteur comprise entre 0.50 mètre et 1 mètre.

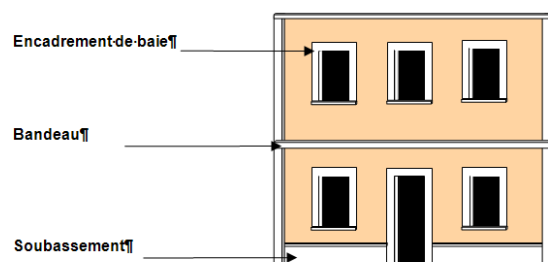
**Retournement :**

Si un véhicule doit avoir la possibilité de « tourner », l'aménagement exigé sera un sens giratoire.

Si un véhicule doit avoir la possibilité de « se retourner » l'aménagement exigé sera une raquette de retournement.

**Soubassement :**

Partie inférieure d'un mur, souvent en empattement de quelques centimètres sur le nu de la façade.

**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Vantail :**

Panneau ou châssis ouvrant ou fixe d'une porte, d'un volet...



**Voie de desserte :**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

**Voies ou emprises publiques :**

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

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. (Décret N° 2015 – 1783 du 28 décembre 2015)

## ARTICLES DE DIVERS CODES

Les articles ci-après sont cités pour information. La législation évoluant, ils peuvent avoir changés depuis la création de ce chapitre, et par conséquent il convient de se référer au code correspondant en vigueur.

## Rappel du code de l'urbanisme

### DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme précisent les destinations et sous destinations possibles.

Les destinations de constructions possibles sont :

**- L'exploitation agricole et forestière,**

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Exploitation agricole,
- . Exploitation forestière.

**- L'habitation,**

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Le logement,
- . L'hébergement.

**- Le commerce et les activités de service,**

ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'artisanat et le commerce de détail,
- . La restauration,
- . Le commerce de gros,
- . Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- . L'hébergement hôtelier et touristique.
- . Le cinéma ;

**- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,**

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- . Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- . Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- . Les salles d'art et de spectacles,
- . Les équipements sportifs,
- . Les autres équipements recevant du public ;

**- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,**

Ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'industrie,

- . L'entrepôt,
- . Le bureau.
- . Centre de congrès et d'exposition

**Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions** pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

#### **Article 1**

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au [1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### **Article 2**

La destination de construction « habitation » prévue au [2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

#### **Article 3**

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'[article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée](#) accueillant une clientèle commerciale.

#### Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

#### Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

### Article L111-15

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

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sauveur-sur-Ecole ne s'oppose pas à l'application de cet article.

### Article L111-23

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

## CONSTRUCTION IRREGULIERE ACHEVEE DEPUIS PLUS DE DIX ANS

### Article L421-9

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

## LA SURFACE DE PLANCHER

### Article R111-22

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## L'EMPRISE AU SOL

### Article R\*420-1

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## LE STATIONNEMENT

### Article L151-30

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au [I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation](#).

### Article L151-31

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

### Article L151-32

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

### Article L151-33

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

### Article L151-34

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au [6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles](#) ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'[article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation](#).

#### **Article L151-35**

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

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

#### **Article L151-36**

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article [L. 151-34](#), situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

#### **Article L151-37**

Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article [L. 111-19](#) pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce.

## **LES ESPACES BOISES CLASSES**

*Les Espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme.*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration (Article \*R421-23) et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.*

#### **Article L113-1**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

#### **Article L113-2**

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au [chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier](#). Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des

produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

#### **Article L421-4**

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de [l'article L. 113-1](#).

## **LES ELEMENTS DE PAYSAGE**

*Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme).*

#### **Article L151-19**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, 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 leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

#### **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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

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.

## **LES CLOTURES**

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme).*

#### **Article \*R421-12**

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article [L. 621-30](#) du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;



- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

## LES DEMOLITIONS

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article R.421-27 et suivants du code de l'urbanisme.*

### Article R\*421-27

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

### Article R\*421-28

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles [L. 313-1](#) à [L. 313-15](#) ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

## ASPECT DES CONSTRUCTIONS

### Article R111-27

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

## Rappel du code de la construction et de l'habitation

### Article R111-14-2

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### Article R111-14-3

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné pour répondre aux objectifs mentionnés aux alinéas précédents selon la capacité du parc de stationnement.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

En cas d'installation, avant la réception des bâtiments, de bornes de recharge alimentées par une installation locale de production ou de stockage d'énergie non raccordées au réseau public de distribution, ces bornes de recharge sont comptabilisées pour le respect des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### **Article R111-14-3-1**

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné pour répondre aux objectifs mentionnés aux alinéas précédents selon la capacité du parc de stationnement.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

En cas d'installation, avant la réception des bâtiments, de bornes de recharge alimentées par une installation locale de production ou de stockage d'énergie non raccordées au réseau public de distribution, ces bornes de recharge sont comptabilisées pour le respect des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### **Article R111-14-3-2**

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'[article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ce parc de stationnement comprend un ou plusieurs circuits électriques spécialisés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les équipements réalisés sont reliés à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 5 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné pour répondre aux objectifs mentionnés aux alinéas précédents selon la capacité du parc de stationnement.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

En cas d'installation, avant la réception des bâtiments, de bornes de recharge alimentées par une installation locale de production ou de stockage d'énergie non raccordées au réseau public de distribution, ces bornes de recharge sont comptabilisées pour le respect de l'objectif mentionné à l'alinéa précédent.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### **Article R111-14-4**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et des articles R. 111-14-5 à R. 111-14-8, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

#### **Article R111-14-5**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

#### **Article R111-14-6**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

#### **Article R111-14-7**

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

**Article R111-14-8**

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments.

Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

## Rappel du code civil

### Article 640

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

### Article 641

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

### Article 675

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

### Article 676

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

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

### Article 677

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs

### Article 678

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

### Article 679

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

### Article 680

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés

## Rappel du code rural et de la pêche maritime

### Article L311-1

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux [articles L. 722-1](#) et [L. 722-20](#).