



Département Seine et Marne
Commune de Samois-sur-Seine

Règlement – modification n°2 Pièce n°5.1

PLU approuvé par délibération du conseil communautaire
du Pays de Fontainebleau le 17/12/2015

d' Urbanisme



DOCUMENT DE TRAVAIL
Avancement au 17 juin 2021

Vu pour être annexé à la délibération du XX/XX/XXXX, Le		
Le Président,		
Pour copie conforme		
Le Président		

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

~~CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 123 et R 123 DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.~~

Ce règlement s'applique à tous les travaux, qu'ils soient soumis ou non à permis de construire ou déclaration préalable.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 – Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
- Article R 111.15 relatif au respect des préoccupations d'environnement
- Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

3 – S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », en zones agricoles « A » et en zones naturelles ou forestières « N ».

1 – LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont les suivantes :

UA - La zone UA correspond aux paysages urbains dits « d'origine villageoise ». Ces types de paysages urbains sont constitués des deux noyaux anciens du village, le Haut Samois et le Bas Samois qui présentent les caractéristiques suivantes : la multifonctionnalité (habitat, activités commerciales et artisanales, services), avec des îlots densifiés en bordure.

Une partie de la zone UA est concernée par le PPRI de la vallée de la Seine, dont l'impact est reporté sur le plan des servitudes. Le règlement de celui-ci, plus contraignant que le présent PLU, s'impose.

UB - La zone UB correspond aux paysages urbains dits «de faubourg». Assez minéraux, ces paysages offrent une forte diversité en matière d'implantation et de densité du bâti. On y recense des activités artisanales et commerciales non nuisantes. Cette zone assure la transition entre la zone UA à forte densité et la zone UC à caractère pavillonnaire.

UC - La zone UC correspond à la partie agglomérée à dominante pavillonnaire de la commune.

La zone UC comprend trois secteurs :

- Le secteur UCa qui se présente sous la forme de constructions au coup par coup ou par l'intermédiaire de lotissements. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités.
- Le secteur UCb qui correspond à l'emprise des grandes propriétés situées sur le coteau surplombant la Seine, aux propriétés se situant de part et d'autre de la partie basse du Boulevard Aristide Briand, aux propriétés se situant à l'ouest du village de part et d'autre de l'avenue de la Libération, aux propriétés se situant au nord du village, correspondant aux zones agglomérées du bout de la rue de Courbuisson.
- Le secteur UCc qui correspond au hameau des Plâtreries et au quai Franklin Roosevelt.

Une partie du secteur UCb et le secteur UCc sont concernés par le PPRI de la vallée de la Seine, dont l'impact est reporté sur le plan des servitudes. Le règlement de celui-ci, plus contraignant que le présent PLU, s'impose.

UE - La zone UE est réservée aux infrastructures et équipements publics, ainsi qu'aux installations nécessaires aux activités de la maison de retraite.

Cette zone se situe le long de l'avenue de la Libération et la route de Cèpe d'une part, entre la rue Fouquet, la rue du Bas Samois et rue du Petit Pont d'autre part.

UX - La zone UX est principalement réservée aux activités de toute nature, avec ou sans nuisances (bruit, odeurs, poussière), ainsi qu'aux services, commerces, bureaux et autres activités économiques.

Trois secteurs sont répertoriés sur la commune :

- Au nord la zone d'activité Gaston Reverchon
- Au sud la zone dite de Valvins, avec un sous-secteur **UXa**. Une grande partie de cette zone est concernée par l'application du PPRI. Le règlement de **celui-ci** plus contraignant que le PLU, s'impose.
- A l'extrémité sud la zone dite « Corning »

2 – LES ZONES AGRICOLES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les suivantes :

A - Cette zone comprend des terrains non équipés protégés du fait de la valeur économique agricole. **Anc** – **Cette zone** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du caractère paysager (cônes de vue...) de la zone mais également pour maintenir le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

3 – LES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont les suivantes :

N - Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent.

Nb: secteur de protection des berges de la Seine

Ne : secteur destiné à accueillir des équipements publics et d'intérêt collectifs dont une aire d'accueil des gens du voyage

NI : secteur naturel à vocation de loisirs

Nzh: secteur humide de la mare (le gouffre)

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 16 articles.

SECTION 1 – Nature de l’Occupation du Sol

Article 1 – Types d’occupation et d’utilisation du sol interdits.

Article 2 – Types d’occupation et d’utilisation du sol soumis à conditions particulières.

SECTION 2 – Conditions de l’Occupation du Sol

Article 3 : accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...).

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Articles 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur.

Article 12 : stationnement.

Article 13 : Espaces libres – plantations – espaces boisés.

SECTION 3 : Possibilité maximale d’Occupation du Sol

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux et aménagements en matière de performances énergétiques.

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux et aménagements en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13) peuvent être accordées par l’autorité compétente.

Lorsqu’un immeuble bâti existant n’est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n’ont pas d’effet sur la règle ou qui n’ont pas pour objet d’aggraver la non-conformité à celle-ci.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES S URBAINES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond aux paysages urbains dits « d'origine villageoise ». Ces types de paysages urbains sont constitués des deux noyaux anciens du village, le Haut Samois et le Bas Samois qui présentent les caractéristiques suivantes : la multifonctionnalité (habitat, activités commerciales et artisanales, services), avec des îlots densifiés en bordure.

Une partie de la zone UA est concernée par le PPRI de la vallée de la Seine, dont l'impact est reporté sur le plan des servitudes. Le règlement de celui-ci, plus contraignant que le présent PLU, s'impose.

Par délibération du conseil municipal 21/09/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, l'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire.

Par délibération du conseil municipal 21/09/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Article R151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

~~En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.~~

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

Dans le site classé et dans les périmètre de protection des abords des monuments historiques, les abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Cette zone est concernée par :

. Le risque « inondation » par remontée de nappes : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque.

. Un aléa moyen à fort de risque de retrait gonflement des argiles : lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en annexe IX le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

Une charte architecturale et paysagère complète les prescriptions du présent règlement.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UA-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les activités économiques engendrant des nuisances ou des pollutions telles que le bruit, les odeurs, les émanations dangereuses, le risque d'explosion, la pollution de sols ...les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement de caravanes sauf celui autorisé en UA-2.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol formellement autorisée.

Les sentes, venelles et cheminements doivent être maintenus dégagés sur leur emprise existante dans les documents d'urbanisme communaux et départementaux ; les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdites.

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

Sont admis aux conditions suivantes :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances (bruit, odeurs...).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conforme aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.
- ~~Le stationnement de l'habitation légère de loisir (surface maximum 30 m²) du propriétaire d'un terrain sur ce terrain pour une durée de 18 mois maximum à compter de la date de délivrance du permis de construire de sa résidence sur le dit terrain.~~

De part et d'autre du linéaire commercial protégé identifié au règlement graphique :

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 le commerce, l'artisanat, l'hébergement hôtelier, le bureau, ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite.

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UA-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès sur une voie publique qui ne pourra pas être inférieur à 4 mètres ou privée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas elles doivent permettre l'accès des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les portails des nouvelles clôtures pourront être implantés avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement en fonction de la configuration de la voirie publique au droit du projet.

Les nouvelles voies publiques ouvertes à la circulation des véhicules ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 5.5 mètres pour les voies à double sens de circulation, le cheminement piéton et celui des personnes à mobilité réduite (PMR) doit toujours être assuré.

Les voies en impasse, publiques ou privées ouvertes à la circulation des véhicules sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour.

Dans les résidences ou immeubles d'habitation sécurisés, les portiques, les plots ou les barrières amovibles devront être manœuvrables en tout temps par les services de secours. Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et validés par le SDIS.

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

Le projet de construction peut être refusé si les caractéristiques des voies le desservant rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

UA-4 CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière après traitement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

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.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

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

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou 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.

Assainissement :

~~Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions en vigueur.~~

~~En l'absence de réseau collecteur, ou en cas de difficultés trop importantes de s'y raccorder reconnues par les services compétents, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.~~

~~L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément à la législation en vigueur.~~

Eaux pluviales :

~~Pour toute nouvelle construction et/ou extension, les eaux pluviales provenant de l'unité foncière seront conservées sur celle-ci. D'une façon générale l'écoulement des eaux de pluie reçu par les surfaces imperméabilisées doit obligatoirement être absorbé sur le terrain dans un ou plusieurs puisards ou autres dispositifs raccordés à un puisard pour le trop plein, permettant la récupération totale et permanente des eaux pluviales, attenants aux dites surfaces.~~

~~Elles ne pourront être rejetées dans le réseau collectif que dans le cas d'impossibilité technique et sous certaines conditions dont notamment la régulation des débits avant rejet par l'intermédiaire d'un bassin tampon. L'impossibilité technique sera évaluée par les services compétents.~~

~~Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.~~

Dans la zone UA, sauf impossibilité technique dument constatée (telle une absence totale de terrain utilisable pour l'infiltration), le coefficient d'imperméabilisation tel que défini en annexe ne peut excéder **0.50**.

Electricité – téléphone – communications numériques :

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, les réseaux électriques et de courant faible doivent être aménagés en souterrain, sauf lorsqu'il y a existence des réseaux en façade sur la même rive.

Stockage et enlèvement des déchets :

Afin d'éviter la présence de bacs de stockage de déchets sur la voie ou l'espace public, toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activité commerciale ou toute création de nouveaux logements à partir d'une structure existante devra disposer sur son ~~unité foncière terrain~~ unité foncière ou dans ses locaux d'un emplacement permettant le stockage de ces bacs de déchets dit « espace poubelles ». La superficie de cet espace devra être cohérente avec le nombre de logements créés. L'espace créé sur l'unité foncière ne doit pas être obligatoirement matérialisé par un abri ou quoi que ce soit d'autre.

Défense incendie :

Pour être constructible un terrain devra avoir une défense extérieure contre l'incendie à proximité.

Les projets d'aménagement tels qu'immeuble collectifs, lotissement ou les projets de constructions individuelles devront intégrer le dispositif de la défense extérieure contre l'incendie.

L'implantation des constructions nouvelles ou la modification et l'aménagement des constructions existantes pourront être subordonnés à des conditions particulières de débit et de pression du réseau public en vue d'assurer la défense extérieure contre l'incendie. Le réseau de distribution peut être complété par des points d'eau naturels ou des réserves artificielles susceptibles de fournir le volume d'eau manquant en fonction des normes en vigueur (règlement départemental).

UA-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

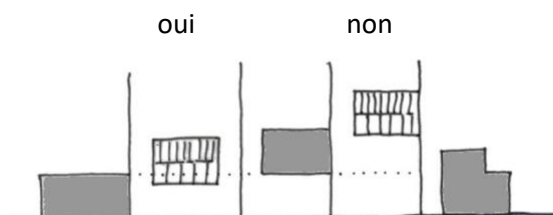
Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait de l'alignement

Dans ce dernier cas, les constructions devront s'implanter **avec un recul en harmonie avec les constructions proches et ne pourront pas avoir un recul supérieur à la construction principale la plus reculée de l'unité foncière adjacente.**



Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

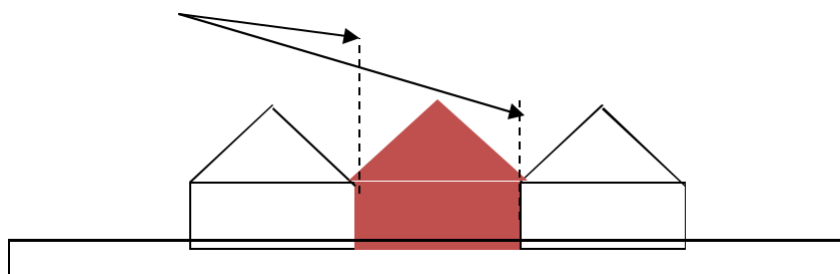
Pour l'ensemble de la zone UA, un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme, existante avant la date d'approbation du PLU, est édifiée dans le prolongement de celle-ci
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 3.00 mètres au faîtage ou à l'acrotère
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie
- pour un bâtiment édifié à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue, ou qui, par sa localisation, ne participe pas à la composition architecturale de la rue ou de l'espace public.

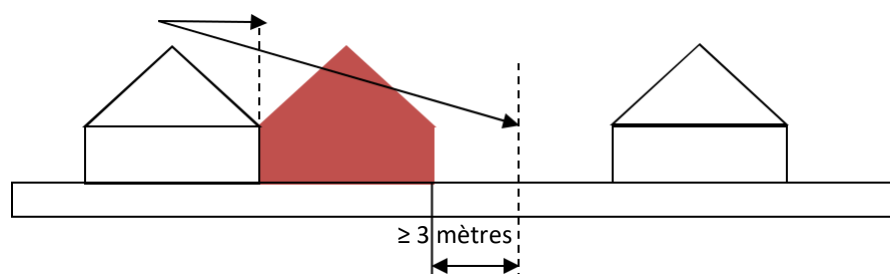
UA-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES UNITES FONCIERES

- Sur le front bâti, les constructions à usage d'habitation doivent s'implanter au moins sur une des deux limites séparatives latérales. Dans le cas d'une implantation en retrait sur l'autre limite, celle-ci ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Limites séparatives des unités foncières



Limites séparatives des unités foncières



- En arrière du front bâti (quand il existe une construction en lot avant), la nouvelle construction peut être implantée :
 - sur une ou deux limites séparatives pour un pignon ou une façade aveugle, si la longueur totale implantée est inférieure ou égale à 12 m et si la hauteur est inférieure ou égale à 7.50 m au faitage ou 5,50 m à l'acrotère,
 - sur une limite séparative pour un pignon ou une façade aveugle, si la longueur totale implantée est inférieure à 10 m et si la hauteur est supérieure à 7.50 m au faitage ou à 5,50 m à l'acrotère
 - ~~sur une ou deux limites séparatives si elle est accolée à une construction existante, à condition de ne pas dépasser sa hauteur et sa longueur sur une ou deux limites séparatives si elle est accolée à une construction de hauteur et de longueur inférieures ou égales déjà implantée sur la dite limite,~~

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.

Un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme, existante à la date d'approbation du PLU, est édifée dans le prolongement de celle-ci,
- les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas à un bâtiment annexe de moins de 205 m² d'emprise surface au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 3,00 mètres au faitage,
- pour un bâtiment édifé sur une unité foncière située à l'arrière du front bâti et qui, par sa localisation, ne participe pas à la composition architecturale de la rue ou de l'espace public.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles du présent article.

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

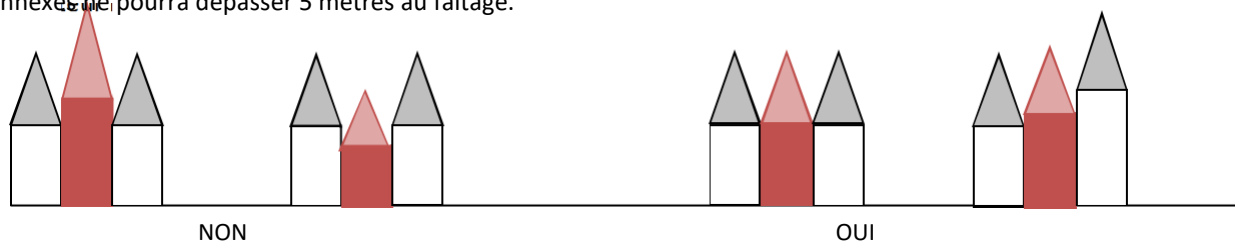
Dans le cas de plusieurs constructions à vocation d'habitation non contiguës sur une même unité foncière, elles devront respecter une distance minimale entre chacune d'entre elles permettant de respecter les règles de l'article UA-7 si le terrain venait à être divisé ultérieurement.

UA-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée

UA-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales doit être au plus égale à celle du bâtiment le plus élevé et au moins égale à celle du bâtiment le moins élevé sur l'unité foncière voisine. La hauteur maximale des annexes ne pourra dépasser 5 mètres au faitage.



La hauteur des constructions est mesurée selon le principe exposé dans l'annexe qui en définit les principes, en particulier la détermination du point de référence à prendre en compte.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

UA-11 ASPECT EXTERIEUR

Toute intervention sur le bâti existant ou à créer dans l'emprise d'un périmètre des Monuments Historiques doit recevoir l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes,
- la morphologie, la couleur, la pente des toits,
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures,
- le traitement et la coloration des façades.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, tel que prévu à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'architecture contemporaine et aux habitats bioclimatique si, conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, ils ne sont pas de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures (sauf lorsque des contraintes techniques l'empêchent) ainsi que l'ordonnement de la construction ancienne. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne devra avoir pour effet de bouleverser l'ordonnement architectural d'un bâtiment (lorsqu'il existe).

Les constructions doivent s'adapter, autant que faire se peut, au terrain naturel, l'usage du remblai ou du déblai est à éviter au maximum.

~~Les éléments d'architecture remarquable, inventoriés, figurant au document graphique, sont concernés par les prescriptions consignées dans le répertoire des éléments d'architecture remarquable annexé au présent document.~~

Pour les constructions et les murs répertoriés 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. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique. Ils sont concernés par les prescriptions consignées dans le répertoire des éléments remarquables du paysage et du patrimoine, annexé au présent document.

Toitures

Pour les bâtiments participant à la composition architecturale de la rue, le sens du faitage sera en harmonie avec celui des constructions voisines.

Les toitures doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont adossées à un bâtiment principal.

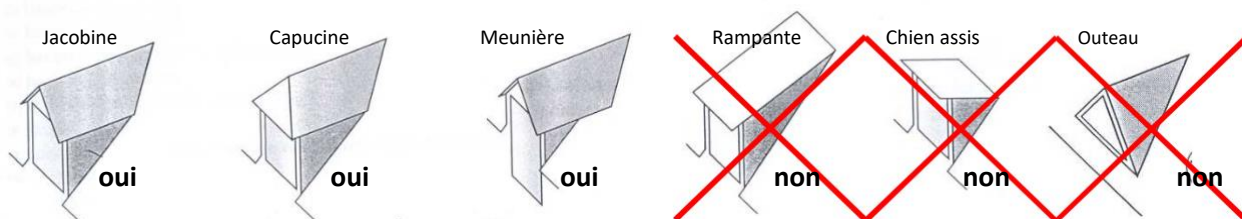
Pour les bâtiments annexes, non visibles de l'espace public et adossés à un mur en limite séparative, le toit terrasse ou le toit à une seule pente est admis.

La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et de leurs annexes doit être comprise entre 40° et 45°.

Dans le cas des constructions nouvelles, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent, s'ils sont visibles depuis l'espace public, être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Dans le cas des constructions existantes, les panneaux solaires peuvent être en saillie à condition d'être intégrés à la composition de la façade et de la toiture.

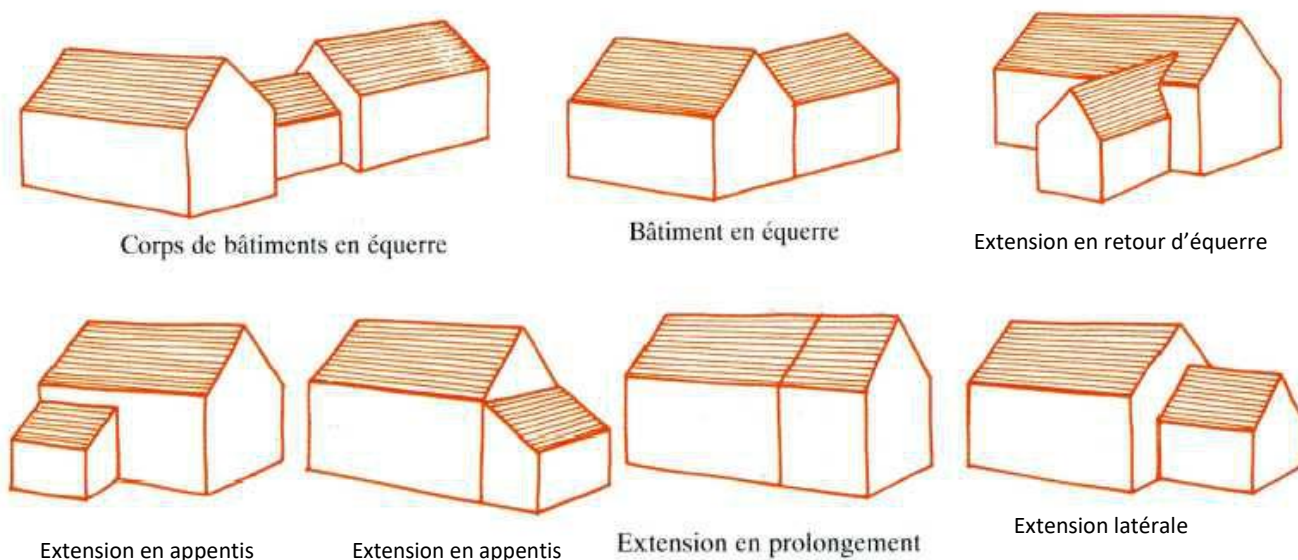
Les ouvertures sur toiture seront :

- Sous forme de châssis de toit qui devront respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Leur nombre sera limité et ne dépassera pas une unité pour 5 mètres linéaires de toiture.
- Sous forme de lucarnes qui devront respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Les piédroits ne devront pas dépasser 20 cm de largeur et ces lucarnes se présenteront de la manière suivante :

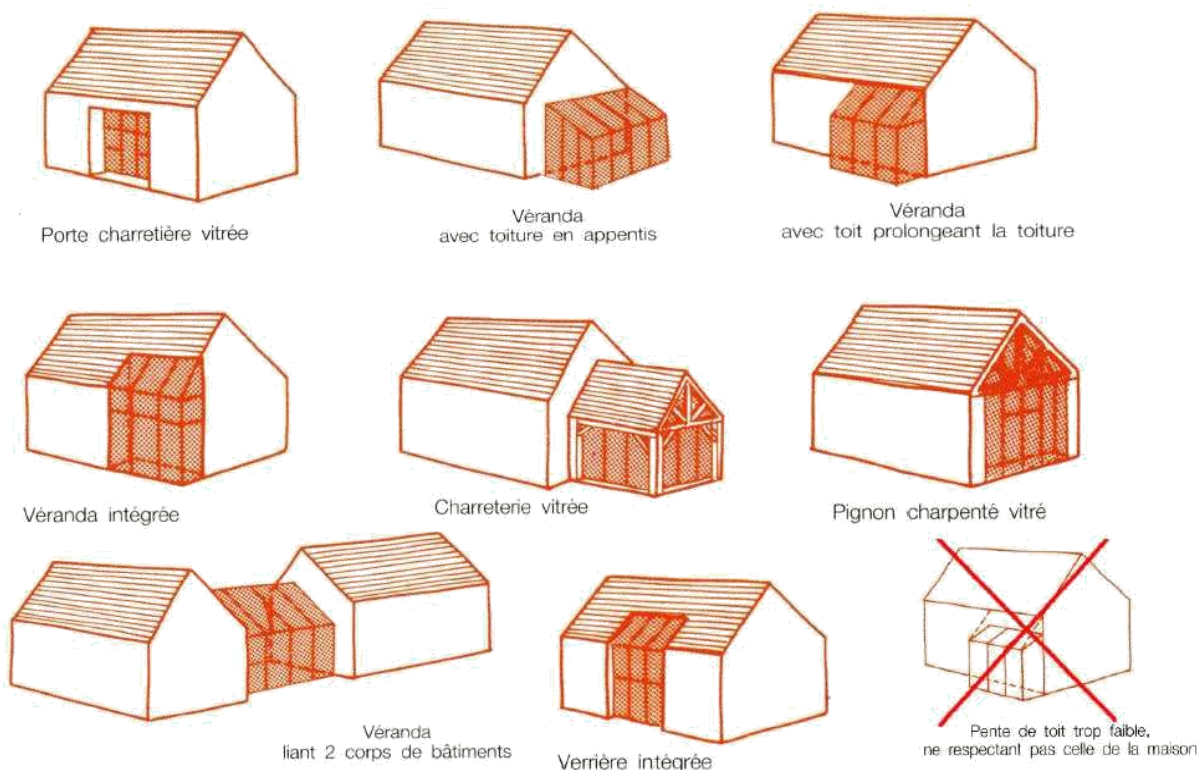


Forme :

Les annexes et extensions, visibles de l'espace public, seront bâties sur le même principe volumétrique et avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction existante.

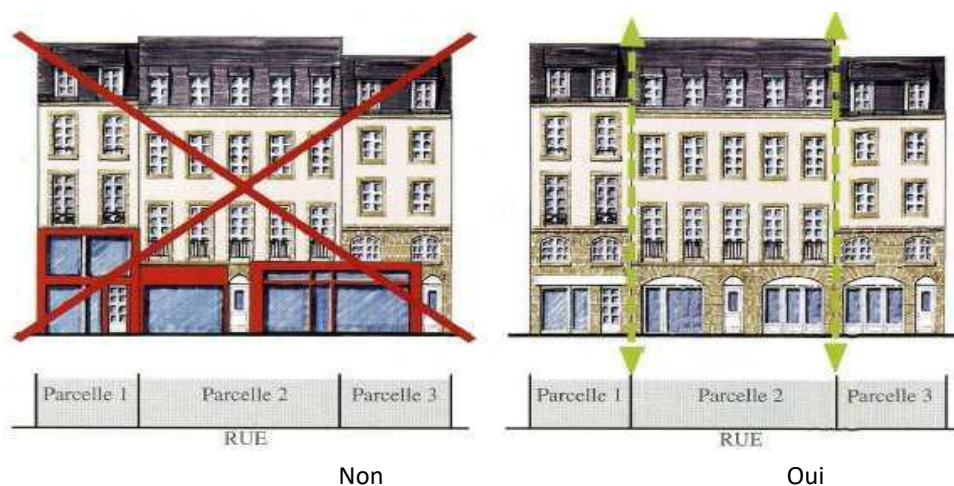


Les vérandas seront bâties sur le même principe volumétrique que la construction à laquelle elles s'accrochent. Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et les joints de la couverture doit être recherchée. La couverture doit être translucide afin d'assurer la plus grande transparence.



Les façades :

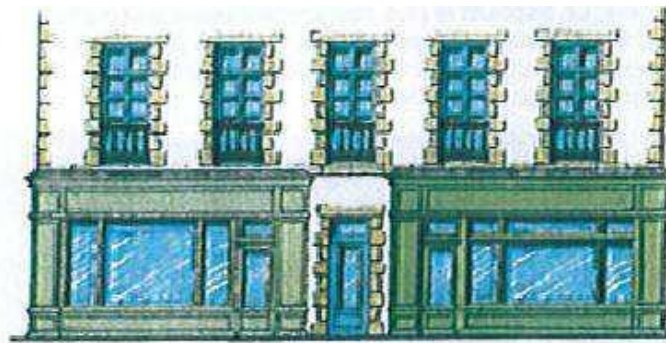
- Elles comporteront des ouvertures à dominante verticale, nettement plus hautes que larges, dans un rapport hauteur/largeur de 1.5 environ. Les fenêtres, **visibles de la voie publique**, doivent adopter la division suivante par vantail : 3 carreaux identiques et verticaux. Les portes de garage devront s'intégrer harmonieusement dans la façade. Cette disposition ne s'applique pas pour les façades commerciales.
- Toutefois, les ouvertures des façades commerciales devront, sauf impossibilité technique confirmée, s'inscrire dans celles déjà existantes. Dans le cas d'agrandissement ou de création d'ouverture pour les vitrines, celles-ci seront superposées aux ouvertures des étages supérieurs pour conserver ainsi l'unité d'ensemble de la façade.



- Les stores des façades commerciales doivent suivre le rythme des ouvertures (perçements des vitrines) et accompagner l'architecture du bâtiment.



- Les façades commerciales en appliques sont à conserver



Enseignes :

La pose d'enseignes devra respecter les prescriptions du règlement local de publicité intercommunal approuvé le 20 mars 2020 et présenté en annexe 8 du présent PLU.

1) ~~L'enseigne bandeau :~~

~~Une seule enseigne bandeau est autorisée. Elle devra se positionner au-dessus de la vitrine. Elle sera limitée à la largeur de la baie qu'elle surplombe pour éviter de s'installer sur tout le linéaire de la façade. Les caissons lumineux ne sont pas autorisés. La hauteur de l'enseigne ne dépassera pas le quart de celle de la vitrine.~~

~~a) **Vitrine en retrait :**~~

~~L'enseigne bandeau est fixée soit sur la traverse menuisée, soit sur l'imposte, partie vitrée supérieure. Elle doit être cadrée dans l'emprise de la baie.~~

~~b) **Vitrine en feuillure :**~~

~~L'enseigne doit être en lettres découpées indépendantes, au-dessus du commerce, posée soit directement sur la façade maçonnée par picots, soit collée sur un bandeau transparent fixé sur entretoise.~~

~~c) **Devanture en applique :**~~

~~L'enseigne en bandeau est peinte directement sur le bandeau du magasin ou réalisée en lettres découpées indépendantes.~~

2) ~~L'enseigne en drapeau~~

~~Une seule enseigne drapeau est autorisée. Elle sera de faible largeur et ses dimensions ne dépasseront pas 80cm X 80cm. Les caissons lumineux ne sont pas autorisés. Elles devront se positionner en limite parcellaire, dans l'alignement du bandeau afin de rester dans le cadre du rez-de-chaussée commercial.~~

Matériaux et couleurs :

Les menuiseries, huisseries, boiseries, seront d'une couleur choisie dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. Le bois vernis, de tradition non locale, est interdit.

Pour le choix des couleurs, se référer au nuancier en annexe du présent règlement

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles depuis l'espace public.
Les volets battants existants et visibles de l'espace public ne peuvent être supprimés.

Les revêtements des façades seront réalisés à la chaux, chaux aérienne et sable et seront de la couleur de la pierre locale et de finition talochée, grattée ou lissée. Les aspects grésés ou à relief artificiels ainsi que les tons vifs agressifs sont interdits.

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue ou en couverture sont interdits.

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun) et de forme rappelant la tuile plate petit moule.

La couleur ardoise n'est autorisée que pour les travaux de réfection de toitures initialement recouvertes de cette teinte ainsi que pour les extensions de ces bâtiments.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille devront être conservés et laissés apparents.

Les équipements techniques, tels que les pompes à chaleurs, climatiseurs..., seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Cette règle s'applique en cas de remplacement de ces éléments techniques.

Clôtures :

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

Toutefois, elles devront dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés au plan des servitudes, être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants, et leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel. De plus, les clôtures devront respecter les caractéristiques suivantes :

Leur hauteur est limitée à 2 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures sur rue seront composées soit :

- d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile
- d'un muret (1/3 de la hauteur totale) réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres complété sur les 2/3 suivants d'une grille en métal au dessin non ouvragé ou d'un planchetage constitué de larges lames verticales jointives dans le ton des portails et portillons, l'ensemble régnant à la même hauteur. Sauf dans les secteurs impactés par le PPRI où la clôture devra permettre l'écoulement des eaux. La clôture doit être en harmonie avec l'environnement.
- les pare-vue visibles de l'espace public seront de nature végétale ou métallique, les pare-vue textiles sont interdits.
- portail et portillon seront en harmonie avec l'ensemble de la clôture.



Mur plein



Muret et grille

Les clôtures en limites séparatives seront composées :

- d'un grillage vert foncé, ou de panneaux de bois s'harmonisant avec l'environnement, doublé (ou non) d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas), le soubassement n'excédant pas 30 cm.
- d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon recouvert de tuiles en harmonie avec les toitures environnantes.

Pour l'ensemble des clôtures :

- les plaques de béton sont interdites,
- les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...) Les pare vues textiles sont interdits

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

Petits 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.

UA-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou des extensions, divisions ou changement de destination des constructions et installations existantes doit être assuré en dehors des voies publiques et, de préférence, situé en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Cette règle ne s'applique pas aux extensions de moins de 20 m² d'un logement existant à partir de la date d'approbation du présent PLU.

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

Les règles de calcul du stationnement figurent en l'annexe au présent règlement.

UA-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales sont à privilégier.

En zone UA, au minimum -10 % de la surfaces des espaces restés libres (surface totale de l'unité foncière moins surface des emprises au sol) doit rester en espace de pleine-terre planté (arbres, arbustes ou massif végétal).

En outre les marges de reculement définies à l'article UA6 des constructions à usage d'habitation doivent être principalement traitées en espaces verts.

Les plantations de moins de deux mètres (taille adulte) devront être à au moins 1 mètre de la limite séparative.

Les plantations de plus de deux mètres (taille adulte) devront être à au moins 3 mètres de la limite séparative.

Les espaces boisés classés, figurant au document graphique, sont protégés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments identifiés au titre de l'article ~~L.151-19-123-1-5-III-2~~, figurant au document graphique, sont concernés par les prescriptions consignées dans le répertoire des éléments remarquables du paysage et du patrimoine, annexé au présent document.

Les arbres identifiés au titre de l'article L.151-19, figurant au document graphique, doivent être conservés sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

Dans un rayon de 15 mètres autour du spécimen :

- l'espace doit être conservé en pleine-terre ;
- l'aménagement de réseaux est interdit.

En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation du projet, un nombre équivalent d'arbres à grands développement d'essences locales et possiblement d'essences identiques devra être replanté. (Voir annexe VIII : Les plantations : les essences locales)

~~En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation du projet, un nombre équivalent d'arbres de hautes tiges et d'essences identiques devra être replanté.~~

Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés 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.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UA 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions à vocation d'habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

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

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreaux en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, ADSL...).

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux paysages urbains dits «de faubourg». Assez minéraux, ces paysages offrent une forte diversité en matière d'implantation et de densité du bâti. On y recense des activités artisanales et commerciales non nuisantes. Cette zone assure la transition entre la zone UA à forte densité et la zone UC à caractère pavillonnaire.

Par délibération du conseil municipal 21/09/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, l'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire.

Par délibération du conseil municipal 21/09/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Article R151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Dans le site classé et dans les périmètres de protection des abords des monuments historiques, les abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Cette zone est concernée par :

. Le risque « inondation » par remontée de nappes : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque.

. Un aléa moyen à fort de risque de retrait gonflement des argiles : lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en annexe IX le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

~~En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.~~

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

Une charte architecturale et paysagère complète les prescriptions du présent règlement.

SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UB-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les activités économiques engendrant des nuisances ou des pollutions telles que le bruit, les odeurs, les émanations dangereuses, le risque d'explosion, la pollution de sols ...les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme,
- le stationnement de caravanes sauf celui autorisé en UB2,
- les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol formellement autorisée.

Les sentes, venelles et cheminements doivent être maintenus dégagés sur leur emprise existante dans les documents d'urbanisme communaux et départementaux ; les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb, sont interdites.

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

Sont admis aux conditions suivantes :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conforme aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme,
- les constructions et les installations non conforme aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif,
- ~~le stationnement de l'habitation légère de loisir (surface maximum 30 m²) du propriétaire d'un terrain sur ce terrain pour une durée de 18 mois maximum à compter de la date de délivrance du permis de construire de sa résidence sur le dit terrain,~~
- le stationnement d'une unique caravane non habitée (garage mort) et en bon état, sur l'unité foncière terrain où est implantée la construction à usage d'habitation, constituant la résidence principale de son propriétaire.

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UB-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès sur une voie publique qui ne pourra être inférieur à 4 mètres ou privée.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas elles doivent permettre l'accès des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les portails des nouvelles clôtures pourront être implantés avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement en fonction de la configuration de la voirie publique au droit du projet.

Les nouvelles voies publiques ouvertes à la circulation des véhicules ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 5.50 mètres pour les voies à double sens de circulation, le cheminement piéton et celui des personnes à mobilité réduite (PMR) doit toujours être assuré.

Les voies en impasse, publiques ou privées ouvertes à la circulation publique des véhicules sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour.

Dans les résidences ou immeubles d'habitation sécurisés, les portiques, les plots ou les barrières amovibles devront être manœuvrables en tout temps par les services de secours. Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et validés par le SDIS.

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

Le projet de construction peut être refusé si les caractéristiques des voies le desservant rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.

UB-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Elles doivent être infiltrée sur l'unité foncière après traitement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

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.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

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

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou 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.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions en vigueur.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas de difficultés trop importantes de s'y raccorder reconnues par les services compétents, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

Pour toute nouvelle construction et/ou extension, les eaux pluviales provenant de l'unité foncière seront conservées sur celle-ci. D'une façon générale l'écoulement des eaux de pluie reçu par les surfaces imperméabilisées doit obligatoirement être absorbé sur le terrain dans un ou plusieurs puisards ou autres dispositifs raccordés à un puisard pour le trop plein, permettant la récupération totale et permanente des eaux pluviales, attenants aux dites surfaces.

~~Elles ne pourront être rejetées dans le réseau collectif que dans le cas d'impossibilité technique et sous certaines conditions dont notamment la régulation des débits avant rejet par l'intermédiaire d'un bassin tampon. L'impossibilité technique sera évaluée par les services compétents.
Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.~~

Dans toute la zone UB le coefficient d'imperméabilisation tel que défini dans l'annexe ne peut excéder **0,35**.

Electricité – téléphone – communications numériques :

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, les réseaux électriques et de courant faible doivent être aménagés en souterrain, sauf lorsqu'il y a existence des réseaux en façade sur la même rive.

Stockage et enlèvement des déchets :

Afin d'éviter la présence de bacs de stockage de déchets sur la voie ou l'espace public, toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activité commerciale ou toute création de nouveaux logements à partir d'une structure existante devra disposer sur son unité foncière terrain ou dans ses locaux d'un emplacement permettant le stockage de ces bacs de déchets dit « espace poubelles ». La superficie de cet espace devra être cohérente avec le nombre de logements créés. L'espace créé sur l'unité foncière ne doit pas être obligatoirement matérialisé par un abri ou quoi que ce soit d'autre.

Défense incendie :

Pour être constructible un terrain devra avoir une défense extérieure contre l'incendie à proximité.

Les projets d'aménagement tels qu'immeuble collectifs, lotissement ou les projets de constructions individuelles devront intégrer le dispositif de la défense extérieure contre l'incendie.

L'implantation des constructions nouvelles ou la modification et l'aménagement des constructions existantes pourront être subordonnés à des conditions particulières de débit et de pression du réseau public en vue d'assurer la défense extérieure contre l'incendie. Le réseau de distribution peut être complété par des points d'eau naturels ou des réserves artificielles susceptibles de fournir le volume d'eau manquant en fonction des normes en vigueur (règlement départemental).

UB-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

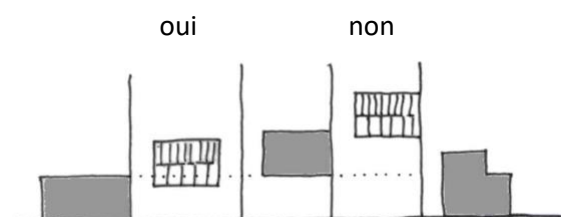
Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement.

Dans ce dernier cas, les constructions devront s'implanter avec un recul en harmonie avec les constructions proches et ne pourront pas avoir un recul supérieur à la construction principale la plus reculée située dans l'une des unités foncières adjacentes.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.

Pour l'ensemble de la zone UB, un retrait différent est admis :

- lorsque l'extension d'une construction non conforme, existante avant la date d'approbation du PLU, est édifiée dans le prolongement de celle-ci,
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes de moins de 205 m² d'emprise au sol et de hauteur par rapport au niveau naturel du sol inférieure à 3 m au faîtage ou à l'acrotère.
- pour les terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie,
- pour un bâtiment édifié à l'arrière d'un bâtiment existant situé en première ligne sur la rue, ou qui, du fait de sa localisation, ne participe pas à la composition architecturale de la rue ou de l'espace public.

UB-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES UNITES FONCIERES

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou deux limites séparatives pour un pignon ou une façade aveugle, si la longueur totale implantée est inférieure ou égale à 12 m et si la hauteur est inférieure ou égale à 7.50 m au faitage ou 5,50 m à l'acrotère,
- sur une limite séparative pour un pignon ou une façade aveugle, si la longueur totale implantée est inférieure à 10 m et si la hauteur est supérieure à 7.50 m au faitage ou à 5,50 m à l'acrotère
- sur une ou deux limites séparatives si elle est accolée à une construction existante, à condition de ne pas dépasser sa hauteur et sa longueur de hauteur et de longueur inférieures ou égales déjà implantée sur la dite limite,
- ~~• à 3 m d'une limite séparative pour un pignon ou une façade équipé de jours de souffrance, si la longueur totale ainsi implantée fait moins de 12 m et si la hauteur est inférieure ou égale à 7 m au faitage ou 5,50 m à l'acrotère; respectivement si la longueur totale fait moins de 10 m et si la hauteur est supérieure à 7 m au faitage ou à 5,50 m à l'acrotère,~~
- à 4 m des limites séparatives dans tous les autres cas.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles du présent article.

Sur l'ensemble de la zone UB, ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif
- aux annexes de moins de 205 m² d'emprise au sol et de 3 m maximum de hauteur au faitage ou à l'acrotère

Dans le cas d'une construction présentant des parties de hauteurs différentes la plus grande hauteur est seule prise en compte.

Il est rappelé qu'en vertu de la jurisprudence, tous les travaux, extensions ou changements de destination qui sont sans effet sur la règle ou qui n'aggravent pas sa non-conformité, restent autorisés quand bien même le bâtiment ou l'ouvrage existant ne respecterait pas la règle du PLU.

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

Dans le cas de plusieurs constructions à vocation d'habitation non contiguës sur une même unité foncière, elles devront respecter une distance minimale entre chacune d'entre elles permettant de respecter les règles de l'article UB-7 si le terrain venait à être divisé ultérieurement.

On parle de plusieurs constructions sur une même unité foncière quand chacune dispose d'une entrée distincte, ce qui n'est pas le cas d'un immeuble.

Ne sont pas considérés comme contiguës deux constructions à usage d'habitation réunies par un simple élément architectural ou un passage même couvert.

Pour les constructions annexes, aucun retrait minimum n'est imposé.

Il est rappelé qu'en vertu de la jurisprudence, tous les travaux, extensions ou changements de destination qui sont sans effet sur la règle ou qui n'aggravent pas sa non-conformité, restent autorisés quand bien même le bâtiment ou l'ouvrage existant ne respecterait pas la règle du PLU.

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

UB-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et aménagements, telle que définit dans le lexique est limitée à **50 %** de l'unité foncière.

La construction d'une piscine est autorisée. Le bassin étant constitutif d'emprise au sol, l'emprise au sol globale devra être respectée.

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

UB-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée selon le principe exposé dans l'annexe qui en définit les principes, en particulier la détermination du point de référence à prendre en compte.

Les constructions ne pourront dépasser R+1+C.

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 10 mètres au faîtage
- 7 m à l'acrotère pour les toitures terrasses,
- 5 m au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages),
- 3 m au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses pour les constructions annexes érigées en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

UB-11 ASPECT EXTERIEUR

Toute intervention sur le bâti existant ou à créer dans l'emprise d'un périmètre des Monuments Historiques doit recevoir l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, tel que prévu à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites
- aux paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'architecture contemporaine et aux habitats bioclimatique si, conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, ils ne sont pas de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures (sauf lorsque des contraintes techniques l'empêchent) ainsi que l'ordonnement de la construction ancienne. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne devra avoir pour effet de bouleverser l'ordonnement architectural d'un bâtiment (lorsqu'il existe).

Les constructions doivent s'adapter, autant que faire se peut, au terrain naturel, l'usage du remblai ou du déblai est à éviter au maximum.

[Pour les constructions et les murs répertoriés 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. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique. Ils sont concernés par les prescriptions consignées dans le répertoire des éléments remarquables du paysage et du patrimoine, annexé au présent document.](#)

~~Les éléments d'architecture remarquable, inventoriés, figurant au document graphique, sont concernés par les prescriptions consignées dans le répertoire des éléments d'architecture remarquable annexé au présent document.~~

Toitures

Pour les bâtiments participant à la composition architecturale de la rue, le sens du faitage sera en harmonie avec celui des constructions voisines.

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux pans minimum. Néanmoins, les toits-terrasse végétalisés sont autorisés et les extensions contiguës à un bâtiment principal peuvent avoir un toit à un seul pan, il en est de même pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 10 m².

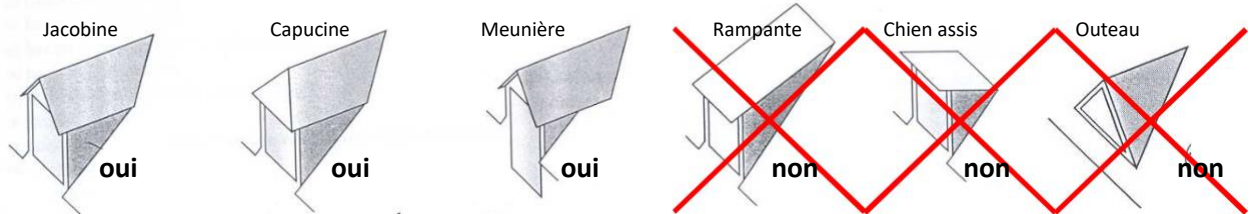
Pour les bâtiments annexes non visibles de l'espace public, adossés à un mur en limite séparative, le toit terrasse ou le toit à une seule pente est admis.

La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 35° et 45°. Ces règles ne s'appliquent pas aux toitures végétalisées.

Dans le cas des constructions nouvelles, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent, s'ils sont visibles depuis l'espace public, être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Dans le cas des constructions existantes, les panneaux solaires peuvent être en saillie à condition d'être intégrés à la composition de la façade et de la toiture.

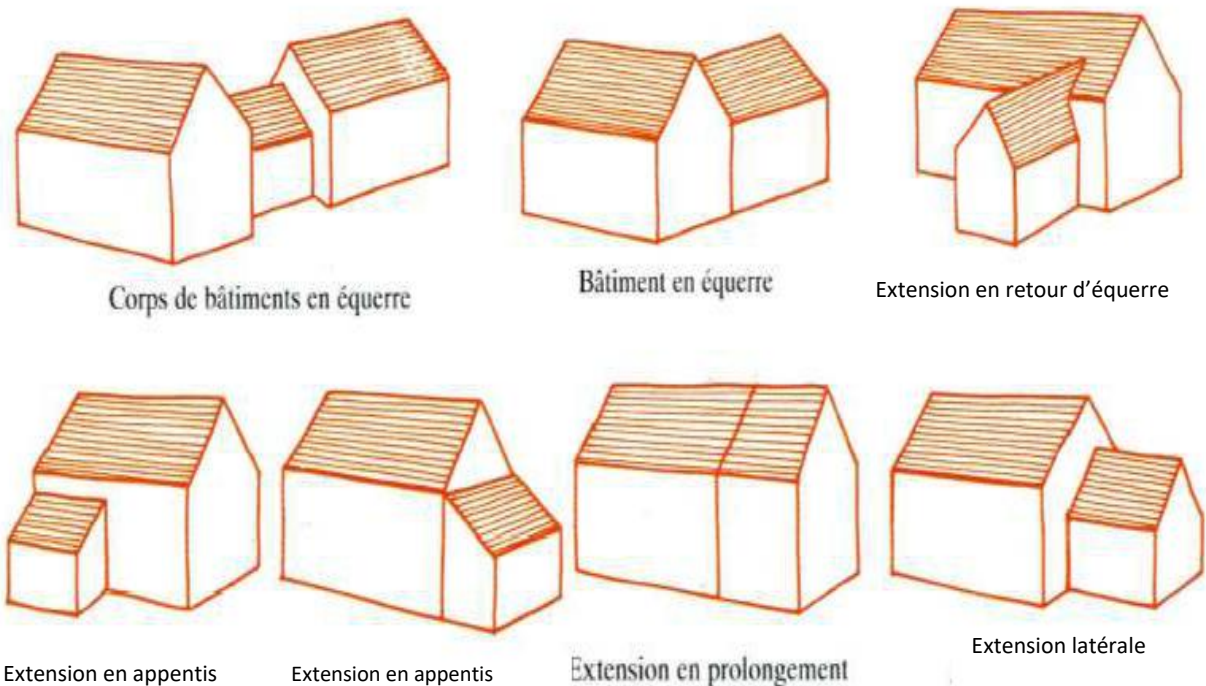
Les ouvertures sur toiture seront :

- sous forme de châssis de toit qui devront respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Leur nombre sera limité et ne dépassera pas une unité pour 5 mètres linéaires de toiture,
- sous forme de lucarnes qui devront respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Les piédroits ne devront pas dépasser 20 cm de largeur et ces lucarnes se présenteront de la manière suivante :

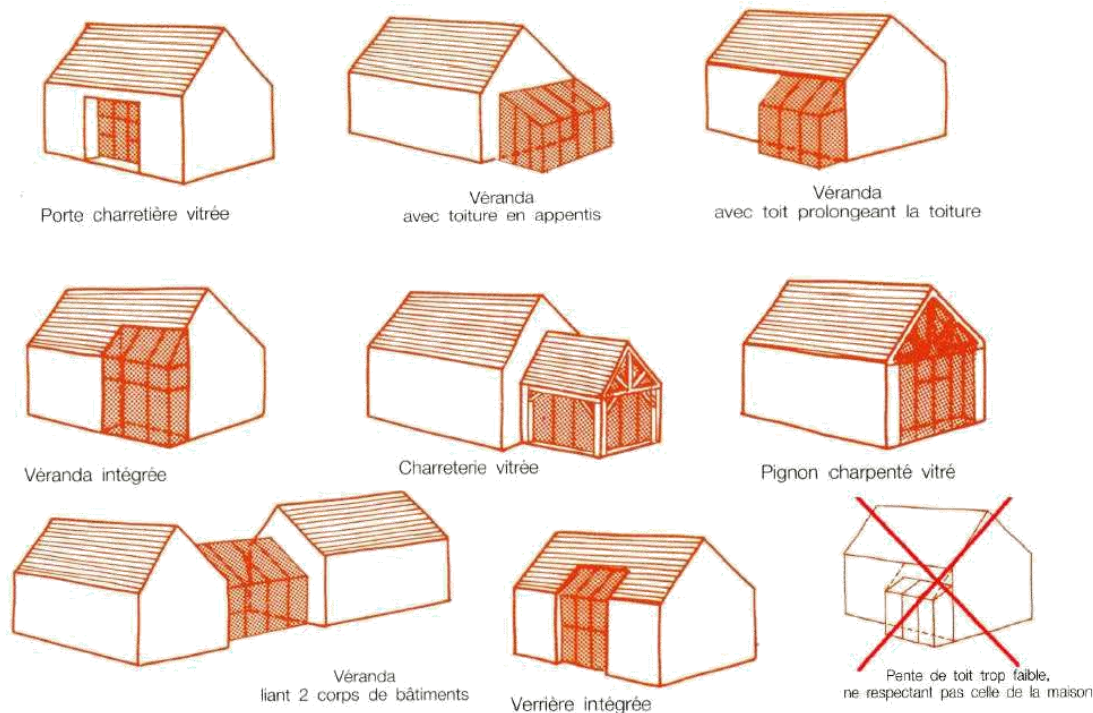


Forme :

Les annexes et extensions, visibles de l'espace public, seront bâties sur le même principe volumétrique et avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction existante.

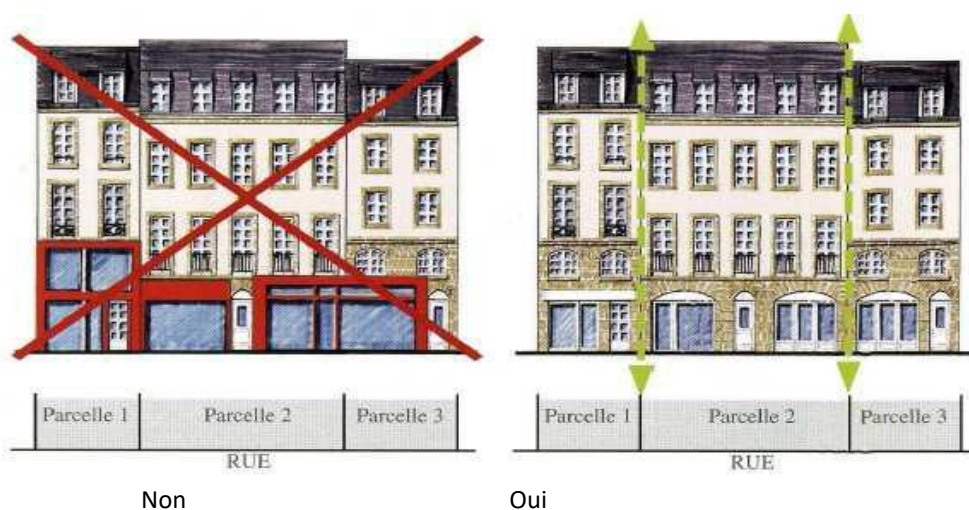


Les **vérandas** seront bâties sur le même principe volumétrique que la construction à laquelle elles s'accrochent. Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et les joints de la couverture doit être recherchée.

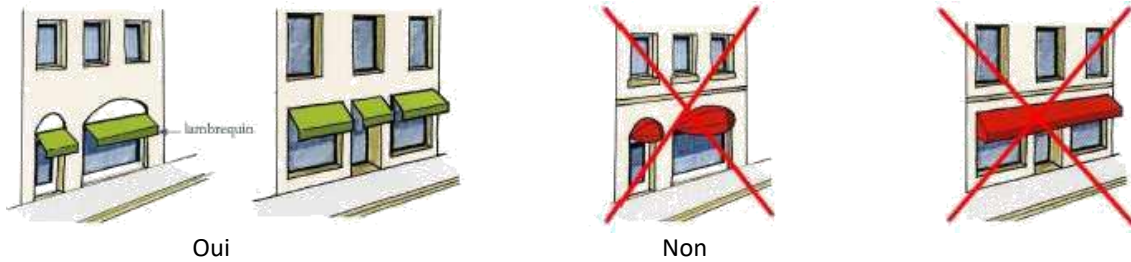


Les façades et pignons visibles de l'espace public :

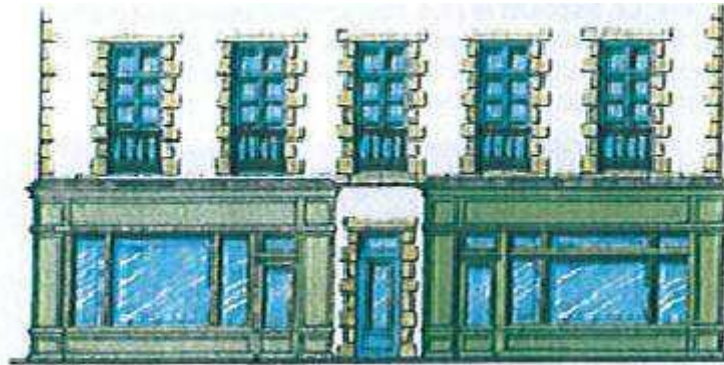
- comporteront des ouvertures à dominante verticale, nettement plus hautes que larges, dans un rapport hauteur/largeur de 1.5 environ. Les fenêtres doivent adopter la division suivante par vantail : 3 carreaux identiques et verticaux. Les portes de garage devront s'intégrer harmonieusement dans la façade. Cette disposition ne s'applique pas pour les façades commerciales ou en cas d'impossibilité technique,
- toutefois, les ouvertures des façades commerciales devront, sauf impossibilité technique confirmée, s'inscrire dans celles déjà existantes. Dans le cas d'agrandissement ou de création d'ouverture pour les vitrines, celles-ci seront superposées aux ouvertures des étages supérieurs pour conserver ainsi l'unité d'ensemble de la façade,



- les stores des façades commerciales doivent suivre le rythme des ouvertures (perçements des vitrines) et accompagner l'architecture du bâtiment,



- les façades commerciales en appliques sont à conserver,



Enseignes :

La pose d'enseignes devra respecter les prescriptions du règlement local de publicité intercommunal approuvé le 20 mars 2020 et présenté en annexe 8 du présent PLU.

1) L'enseigne bandeau :

Une seule enseigne bandeau est autorisée. Elle devra se positionner au-dessus de la vitrine. Elle sera limitée à la largeur de la baie qu'elle surplombe pour éviter de s'installer sur tout le linéaire de la façade. Les caissons lumineux ne sont pas autorisés. La hauteur de l'enseigne ne dépassera pas le quart de celle de la vitrine.

a) Vitrine en retrait :

L'enseigne bandeau est fixée soit sur la traverse menuisée, soit sur l'imposte, partie vitrée supérieure. Elle doit être cadrée dans l'emprise de la baie.

b) Vitrine en feuillure :

~~L'enseigne doit être en lettres découpées indépendantes, au-dessus du commerce, posées soit directement sur la façade maçonnée par picots, soit collée sur un bandeau transparent fixé sur entretoise.~~

c) Devanture en applique :

~~L'enseigne en bandeau est peinte directement sur le bandeau du magasin ou réalisée en lettres découpées indépendantes.~~

2) L'enseigne en drapeau :

~~Une seule enseigne drapeau est autorisée. Elle sera de faible largeur et ses dimensions ne dépasseront pas 80cm X 80cm. Les caissons lumineux ne sont pas autorisés. Elles devront se positionner en limite parcellaire, dans l'alignement du bandeau afin de rester dans le cadre du rez-de-chaussée commercial.~~

Matériaux et couleurs :

Pour le choix des couleurs, se référer au nuancier en annexe du présent règlement

Les menuiseries, huisseries, boiseries, seront d'une couleur choisie dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. Le bois lasuré est autorisé mais le bois vernis, de tradition non locale, est interdit.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles depuis l'espace public.

Les volets battants existants visibles de l'espace public ne peuvent être supprimés.

Les revêtements des façades seront réalisés à la chaux, chaux aérienne et sable et seront de la couleur de la pierre locale et de finition talochée, grattée ou lissée. Les aspects grésés ou à relief artificiels ainsi que les tons vifs agressifs sont interdits.

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue ou en couverture sont interdits.

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun). La couleur ardoise n'est autorisée que pour les travaux de réfection de toitures initialement recouvertes de cette teinte ainsi que pour les extensions de ces bâtiments.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille devront être conservés et laissés apparents.

Les équipements techniques, tels que les pompes à chaleurs, climatiseurs..., seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Cette règle s'applique en cas de remplacement de ces éléments techniques.

Clôtures :

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

Les clôtures devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Leur hauteur est limitée à 2 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures sur l'espace public seront composées soit :

- d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile.
- d'un muret (environ 1/3 de la hauteur totale) réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres complété, sur 2/3 suivants, d'une grille au dessin non ouvragé ou d'un planchetage dans le ton des portails et portillons, l'ensemble régnant à la même hauteur. Sauf dans les secteurs impactés par le PPRI où la clôture devra permettre l'écoulement des eaux.
- les pare-vue visibles de l'espace public seront de nature végétale ou métallique, ~~les pare-vue textiles sont interdits.~~
- portail et portillon seront en harmonie avec l'ensemble de la clôture.



Mur plein



Muret et grille

Les clôtures en limites séparatives seront composées :

- composées d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas.
- éventuellement doublées d'un grillage galvanisé ou vert foncé ou de panneaux de bois s'harmonisant avec l'environnement, d'un grillage vert foncé, ou de panneaux de bois s'harmonisant avec l'environnement, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas), le soubassement n'excédant pas 30 cm.



Haie vive éventuellement doublée d'un grillage

- ~~— d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon.~~

Pour l'ensemble des clôtures :

- Les plaques de béton sont interdites.
- Les éléments hétéroclites sont interdits (par exemple roue de charrette...)
- Les pare vues textiles sont interdits

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

Petits 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.

UB-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou des extensions, divisions ou changement de destination des constructions et installations existantes doit être assuré en dehors des voies publiques et, de préférence, situé en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

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

Les règles de calcul du stationnement figurent en l'annexe au présent règlement.

UB-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales sont à privilégier.

En zone UB, au minimum 40 % de la surface des espaces restés libres (surface totale de l'unité foncière moins surface des emprises au sol) doit foster en espace de pleine-terre planté (aire l'objet de plantations : arbres, arbustes ou massif végétal).

En outre les marges de reculement définies à l'article UB6 des constructions d'habitation doivent être principalement traitées en espaces verts.

Les plantations de moins de deux mètres (taille adulte) devront être à au moins 1 mètre de la limite séparative.

Les plantations de plus de deux mètres (taille adulte) devront être à au moins 3 mètres de la limite séparative.

Les espaces boisés classés, figurant au document graphique, sont protégés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments identifiés au titre de l'article ~~L.151-19~~ ~~123-1-5-III-2~~, figurant au document graphique, sont concernés par les prescriptions consignées dans le répertoire des éléments remarquables du paysage et du patrimoine, annexé au présent document.

Les arbres identifiés en tant qu'éléments végétaux isolés au titre de l'article L.151-19, figurant au document graphique, doivent être conservés sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

Dans un rayon de 15 mètres autour du spécimen :

- l'espace doit être conservé en pleine-terre ;
- l'aménagement de réseaux est interdit.

En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation du projet, un nombre équivalent d'arbres à grands développement d'essences locales et possiblement d'essences identiques devra être replanté. (Voir annexe VIII : Les plantations : les essences locales)

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

UB 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

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

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreaux en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, ADSL...).

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond à la partie agglomérée à dominante pavillonnaire de la commune.

La zone UC comprend trois secteurs :

Le secteur UCa qui se présente sous la forme de constructions au coup par coup ou par l'intermédiaire de lotissements. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités.

Le secteur UCb qui correspond :

- à l'emprise des grandes propriétés situées sur le coteau surplombant la Seine,
- aux propriétés se situant de part et d'autre de la partie basse du Boulevard Aristide Briand,
- aux propriétés se situant à l'ouest du village de part et d'autre de l'avenue de la Libération,
- aux propriétés se situant au nord du village, correspondant aux zones agglomérées du bout de la rue de Courbuisson.

Le secteur UCc qui correspond au hameau des Plâtreries, au quai Franklin Roosevelt et à la Queue de Fontaine.

Une partie du secteur UCb et le secteur UCc sont concernés par le PPRI de la vallée de la Seine, dont l'impact est reporté sur le plan des servitudes. Le règlement de celui-ci, plus contraignant que le présent PLU, s'impose.

Par délibération du conseil municipal 21/09/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, l'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire.

Par délibération du conseil municipal 21/09/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Article R151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

Dans le site classé et dans les périmètre de protection des abords des monuments historiques, les abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Cette zone est concernée par :

. Le risque « inondation » par remontée de nappes : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque.

. Un aléa moyen à fort de risque de retrait gonflement des argiles : lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

En application de l'article R 111-2 du code de l'Urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la

sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Une charte architecturale et paysagère complète les prescriptions du présent règlement.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UC-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les activités économiques engendrant des nuisances ou des pollutions telles que le bruit, les odeurs, les émanations dangereuses, le risque d'explosion, la pollution de sols ...les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone
- ~~Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme~~
- Les terrains d'accueil des résidences démontables à vocation d'habitat permanent définies à l'article R.111-51 du Code de l'urbanisme.
- Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme
- Le stationnement de caravanes sauf celui autorisé en UC2
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol formellement autorisée
- Toute construction nouvelle est interdite dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt
- Les sentes, venelles et cheminements doivent être maintenus dégagés sur leur emprise existante dans les documents d'urbanisme communaux et départementaux ; les constructions sur leur emprise, y compris en surplomb sont interdites.

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

Sont admis aux conditions suivantes en UCa et en UCb :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement dans la mesure où elles sont nécessaires à la vie des habitants de la zone et à condition que des mesures soient prises pour en diminuer les nuisances.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, initialement non conforme aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.
- ~~Les constructions et les installations non conforme aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.~~
- Sur une unité foncière comprenant une construction à usage d'habitation, dans les zones non impactées par le PPRI, un seul bâtiment annexe de moins de 20 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3 m.
- ~~Sur un terrain faisant l'objet d'un permis de construire, le stationnement d'une seule habitation légère et/ou mobile de loisir (surface maximum 20 m²), appartenant au propriétaire du dit terrain, pour une durée de 18 mois maximum à compter de la date de délivrance du permis de construire.~~
- L'implantation d'un unique abri de jardin sur une unité foncière ne comprenant pas une construction à usage d'habitation.
- Le stationnement d'une unique caravane non habitée (garage mort) et en bon état, sur l'unité foncière où est implantée la construction à usage d'habitation, constituant la résidence principale de son propriétaire.
- Dans les « parcs et fonds de jardins » identifiés au titre de l'article ~~L 151-23 R123-11 h~~ du Code de l'Urbanisme et figurant au document graphique, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :
 - les piscines et bassins dont l'emprise au sol n'excédera pas 20m².
 - le système d'assainissement individuel ou semi-collectif

- les dépendances à vocation de loisirs (abris de jardins, garage, remise, pool house, ...) dans la limite de 205 m² d'emprise au sol dans la zone concernée.

Sont admis aux conditions suivantes en UCc :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conforme aux dispositions de l'article N-1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone.
- Les constructions et les installations non conforme aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.
- Sur une unité foncière en terrain comprenant une construction à usage d'habitation, dans les zones non impactées par le PPRI, un seul bâtiment annexe de moins de 205 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3 m.
- Les extensions à usage d'habitation attenantes à l'habitation principale existante dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter de l'approbation du présent règlement sauf dans les zones impactées par les zones rouges ou marron du PPRI.
- L'augmentation de la surface de plancher, sans création d'emprise au sol, pour les constructions existantes impactées par les zones rouges ou marron du PPRI, dans la mesure où il n'y a pas création de logements supplémentaires.

Dans toute la zone UC :

• De part et d'autre du linéaire commercial protégé identifié au règlement graphique :

En application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces a rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat, l'hébergement hôtelier, le bureau, ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite.

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UC-3 ACCES ET VOIRIE

Sur l'ensemble de la zone :

Pour être constructible ou aménageable, une unité foncière doit avoir un accès direct sur une voie publique qui ne pourra être inférieur à 4 mètres. ~~ou privée.~~

Les terrains desservis par servitude sur fonds voisins dite servitude de passage (fonds n'appartenant pas au même propriétaire ou à la même indivision) ne sont pas constructibles. Cette interdiction ne concerne pas les parties communes des copropriétés.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas elles doivent permettre l'accès des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les portails des nouvelles clôtures pourront être implantés avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement en fonction de la configuration de la voirie publique au droit du projet.

Les nouvelles voies publiques ouvertes à la circulation des véhicules ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 m pour les voies à sens unique et à 5.5 m pour les voies à double sens de circulation, le cheminement des piétons et celui des personnes à mobilité réduite (PMR) doivent toujours y être assuré.

Les voies en impasse, publiques ou privées, ouvertes à la circulation des véhicules sont interdites à éviter ; toutefois, si elles sont nécessaires, ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour. Ces dispositions s'appliquent aux voies de desserte affectée à l'usage public, y compris quand elles sont internes à l'assiette d'un lotissement.

Dans les résidences ou immeubles d'habitation sécurisés portiques, les plots ou les barrières amovibles devront être manœuvrables en tout temps par les services de secours. Ces dispositifs devront être conformes et règlementaires et validés par le SDIS.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.

La création d'une voie d'accès pour un terrain en lot arrière créé par division d'un terrain déjà construit en lot avant ne doit pas rendre le bâtiment déjà existant non conforme au PLU s'il était préalablement conforme ou ne doit pas augmenter sa non-conformité s'il ne l'était pas. De même dans le cas de la construction en lot avant si le terrain en lot arrière est construit.

Le projet de construction peut être refusé si les caractéristiques des voies le desservant rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

UC-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière après avoir subi un traitement. Exceptionnellement, le rejet peut être autorisé préalablement 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.
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions en vigueur.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas de difficultés de raccordement trop importantes reconnues par les services compétents, l'assainissement autonome est obligatoire. Toute installation d'assainissement autonome doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du maire de la commune.

Dans les zones non desservies figurant au plan d'assainissement annexé au présent PLU, toutes les constructions non raccordables doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au Document technique unifié n° 64-1 et à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau collectif.

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

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.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

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

Pour toute nouvelle construction et/ou extension, les eaux pluviales provenant de l'unité foncière seront conservées sur celle-ci. D'une façon générale l'écoulement des eaux de pluie reçu par les surfaces imperméabilisées doit obligatoirement être absorbé sur le terrain dans un ou plusieurs puisards ou autres dispositifs raccordés à un puisard pour le trop plein, permettant la récupération totale et permanente des eaux pluviales, attenants aux dites surfaces.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou 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.

Elles ne pourront être rejetées dans le réseau collectif que dans le cas d'impossibilité technique et sous certaines conditions dont notamment la régulation des débits avant rejet par l'intermédiaire d'un bassin tampon. L'impossibilité technique sera évaluée par les services compétents.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

~~Dans le secteur UCa le coefficient d'imperméabilisation tel que défini en annexe du présent règlement ne peut excéder 0.1520.~~

~~Il est limité à 0,15 dans les secteurs UCb et UCc.~~

Electricité – téléphone- communications numériques :

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, les réseaux électriques et de courant faible doivent être aménagés en souterrain, sauf lorsqu'il y a existence des réseaux en façade sur la même rive.

Stockage et enlèvement des déchets :

Afin d'éviter la présence de bacs de stockage de déchets sur la voie ou l'espace public, toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activité commerciale ou toute création de nouveaux logements à partir d'une structure existante devra disposer sur son unité foncière terrain ou dans ses locaux d'un emplacement permettant le stockage de ces bacs de déchets dit « espace poubelles ».-La superficie de cet espace devra être cohérente avec le nombre de logements créés et ne pourra être inférieure à 3m2 d'emprise au sol. L'espace créé sur l'unité foncière ne doit pas être obligatoirement matérialisé par un abri ou quoi que ce soit d'autre, mais doit être invisible depuis l'espace public et être implanté en retrait de la limite de propriété.-

Défense incendie :

Pour être constructible un terrain devra avoir une défense extérieure contre l'incendie à proximité.

Les projets d'aménagement tels qu'immeuble collectifs, lotissement ou les projets de constructions individuelles devront intégrer le dispositif de la défense extérieure contre l'incendie.

L'implantation des constructions nouvelles ou la modification et l'aménagement des constructions existantes pourront être subordonnés à des conditions particulières de débit et de pression du réseau public en vue d'assurer la défense extérieure contre l'incendie. Le réseau de distribution peut être complété par des points d'eau naturels ou des réserves artificielles susceptibles de fournir le volume d'eau manquant en fonction des normes en vigueur (règlement départemental).

UC-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

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

Dans le secteur UCa

Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux voies (publiques ou privées ouvertes au public ou de desserte) et aux emprises publiques de 8,5 mètres minimum ~~dans le secteur UCa, sauf de part et d'autre de la rue de Courbuisson et de l'avenue du Général Leclerc où les constructions doivent être implantées avec un recul de 12 mètres minimum, et de 8 mètres dans le secteur UCb.~~

Dans le secteur UCb

Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux voies (publiques ou privées ouvertes au public ou de desserte) et aux emprises publiques de 12 mètres minimum.

Lorsqu'une parcelle est bordée par plusieurs voies la règle ci-dessus ne s'applique que par rapport à la voie où se trouve l'entrée principale (celle qui correspond à l'adresse de la parcelle). Le recul par rapport aux autres emprises publiques doit alors être d'au moins 8,5m.

En **UCc** les extensions doivent avoir au minimum le même retrait que la construction principale.

Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies de desserte y compris intérieures sont interdits.

Il n'est pas fixé de profondeur maximale par rapport à la voie pour l'implantation des constructions.

Il est rappelé qu'en vertu de la jurisprudence, tous les travaux, extensions ou changements de destination qui sont sans effet sur la règle ou qui n'aggravent pas sa non-conformité, restent autorisés quand bien même le bâtiment ou l'ouvrage existant ne respecterait pas la règle du PLU.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- ~~• Aux projets de construction à proximité d'une intersection où un recul plus important peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.~~
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.

UC-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES UNITES FONCIERES

Sur l'ensemble de la zone UC

Les cuves enterrées de récupération des eaux pluviales et les piscines doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

En cas de création d'une servitude de cour commune les règles de distance des constructions par rapport aux limites séparatives sont celles du présent article.

Secteur UCa

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait par rapport à la limite séparative sera au moins égal à :

- 3 mètres si la façade est aveugle
- 8 mètres si la façade comporte des baies.

1—Construction de hauteur inférieure ou égale à 7,50 m au faitage ou inférieure ou égale à 5,5 m à l'acrotère pour les toitures terrasse.

La construction peut être implantée :

- sur une seule limite séparative pour un pignon ou une façade aveugle si la longueur totale ainsi implantée fait moins de 8 m,
- sur une ou deux limites séparatives si elle est accolée à une construction de hauteur et de longueur inférieures ou égales déjà implantée sur la dite limite,
- à 3 m d'une limite séparative pour un pignon ou une façade, équipé de jours de souffrance, si la longueur totale ainsi implantée fait moins de 10 m,
- à 5 m des limites séparatives dans tous les autres cas.

2—Construction de plus de 7,50 m de hauteur au faitage ou de plus de 5,50 m à l'acrotère pour les toitures terrasse

La construction peut être implantée :

- sur une ou deux limites séparatives si elle est accolée à une construction de hauteur et de longueur inférieures ou égales déjà implantée sur la dite limite,
- à 5 m d'une limite séparative pour un pignon ou une façade, équipé de jours de souffrance, si la longueur totale ainsi implantée est inférieure ou égale à 10 m,
- à 6 m des limites séparatives dans les autres cas.

Dans le cas d'une construction présentant des parties de hauteurs différentes la plus grande hauteur est seule prise en compte.

Secteur UCb

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait par rapport à la limite séparative sera au moins égal à :

- 3 mètres si la façade est aveugle
- 8 mètres si la façade comporte des baies.

1—Construction de hauteur inférieure ou égale à 7,50 m au faitage ou inférieure ou égale à 5,5 m à l'acrotère pour les toitures terrasse.

La construction peut être implantée :

- sur une ou deux limites séparatives si elle est accolée à une construction de hauteur et de longueur inférieures ou égales déjà implantée sur la dite limite,
- sur une seule limite séparative pour un pignon ou une façade aveugle de longueur inférieure à 7m
- à 5 m d'une limite séparative pour un pignon ou une façade, équipé de jours de souffrance, si la longueur totale ainsi implantée est inférieure ou égale à 10 m,
- à 7 m dans les tous les autres cas.

2—Construction de plus de 7,50 m de hauteur au faitage ou de plus de 5,50 m à l'acrotère pour les toitures terrasse

La construction peut être implantée :

- sur une limite séparative si elle est adossée à une construction de hauteur et de longueur inférieures ou égales déjà implantée sur la dite limite,
- à 6 m d'une limite séparative pour un pignon ou une façade équipé de jours de souffrance, si la longueur totale ainsi implantée est inférieure ou égale à 10 m,
- à 8 m des limites séparatives dans les autres cas.

Dans le cas d'une construction présentant des parties de hauteurs différentes la plus grande hauteur est seule prise en compte.

Secteur UCc

Les extensions autorisées peuvent s'implanter

- En limite séparative s'il s'agit d'un pignon ou d'une façade aveugle mesurant au total, avec la construction initiale déjà implantée en limite, moins de 7 m de longueur.
- En retrait de la limite séparative d'au moins 8 m dans les autres cas.

Les reconstructions à l'identique sont implantées à l'identique de la construction d'origine.

Sur l'ensemble de la zone UC, ces règles ne s'appliquent pas :

- ~~aux annexes de moins de 25m² d'emprise au sol et de 3 m maximum de hauteur.~~
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.

Il est rappelé qu'en vertu de la jurisprudence, tous les travaux, extensions ou changements de destination qui sont sans effet sur la règle ou qui n'aggravent pas sa non-conformité, restent autorisés quand bien même le bâtiment ou l'ouvrage existant ne respecterait pas la règle du PLU.

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

Dans le cas de plusieurs constructions à vocation d'habitation non contiguës sur une même unité foncière, elles devront respecter une distance minimale entre chacune d'entre elles permettant de respecter les règles de l'article UC-7 si le terrain venait à être divisé. ~~La distance minimale à respecter entre les constructions dépend donc de leur hauteur, de leurs ouvertures et de la zone considérée.~~

On parle de plusieurs constructions sur une même unité foncière quand chacune dispose d'une entrée distincte, ce qui n'est pas le cas d'un immeuble.

Ne sont pas considérés comme contiguës deux constructions à usage d'habitation réunies par un simple élément architectural ou un passage même couvert.

Ces dispositions ne s'appliquent pas

- ~~aux annexes de moins de 25 m² et de 3 m maximum de hauteur,~~
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public.

Il est rappelé qu'en vertu de la jurisprudence, tous les travaux, extensions ou changements de destination qui sont sans effet sur la règle ou qui n'aggravent pas sa non-conformité, restent autorisés quand bien même le bâtiment ou l'ouvrage existant ne respecterait pas la règle du PLU.

UC-9 EMPRISE AU SOL

Secteur UCa

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et aménagements, telle que définie dans le lexique est limitée à **30 %** de l'unité foncière.

L'emprise au sol des seules constructions à usage d'habitation est limitée à **25 %** de l'unité foncière.

En application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des constructions et aménagements, telle que définie dans le lexique, présentant des performances énergétiques et environnementales telles que définies à l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation pourra être portée à **35%**.

En application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des seules constructions à usage d'habitation présentant des performances énergétiques et environnementales telles que définies à l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation pourra être portée à **30%**.

Secteur UCb

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et aménagements, telle que définie dans le lexique est limitée à **20 %** de l'unité foncière.

L'emprise au sol des seules constructions à usage d'habitation est limitée à **15 %** de l'unité foncière.

Secteur UCc :

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de **20 m²** d'emprise au sol à partir de la date d'entrée en vigueur du présent règlement, dans les zones non impactées par le PPRI.

Rappel : un bâtiment annexe de moins de 205 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3 m est autorisé par unité foncière.

Dans toute la zone, la construction d'une piscine est autorisée. Le bassin étant constitutif d'emprise au sol, l'emprise au sol globale devra être respectée.

Il est rappelé qu'en vertu de la jurisprudence, tous les travaux, extensions ou changements de destination qui sont sans effet sur la règle ou qui n'aggravent pas sa non-conformité, restent autorisés quand bien même le bâtiment ou l'ouvrage existant ne respecterait pas la règle du PLU.

Dans toute la zone UC ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UC-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée selon le principe exposé dans l'annexe qui en définit les principes, en particulier la détermination du point de référence à prendre en compte.

Les constructions ne pourront dépasser R + 1 + comble.

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 10 mètres au faîtage pour les toitures à deux pentes,
- 7 m à l'acrotère pour les toitures terrasses,
- 5 m au faîtage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).

Secteur UCb :

Les extensions ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle de la construction principale existante. Leurs annexes ne doivent pas excéder 3 m au faîtage ou à l'acrotère.

Lorsque, par son gabarit, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du présent PLU, le permis de construire ou la non opposition à la déclaration préalable ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.

Sur l'ensemble de la zone ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever les dits bâtiments.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.

UC-11 ASPECT EXTERIEUR

Toute intervention sur le bâti se situant à l'intérieur d'un périmètre de protection des Monuments Historiques doit recevoir l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, tel que prévu à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'architecture contemporaine et aux habitats bioclimatiques si, conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, ils ne sont pas de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures (sauf lorsque des contraintes techniques l'empêchent) ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne devra avoir pour effet de bouleverser l'ordonnancement architectural d'un bâtiment (lorsqu'il existe).

Les constructions doivent s'adapter, autant que faire se peut, au terrain naturel, l'usage du remblai ou du déblai est à éviter au maximum.

Pour les constructions et les murs répertoriés 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. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique. Ils sont concernés par les prescriptions consignées dans le répertoire des éléments remarquables du paysage et du patrimoine, annexé au présent document.

~~Les éléments d'architecture remarquable, inventoriés, figurant au document graphique, sont concernés par les prescriptions consignées dans le répertoire des éléments d'architecture remarquable annexé au présent document.~~

Toitures

Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux pans minimum ou sous forme de toit-terrasse. Les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, ~~garages,...~~garages...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

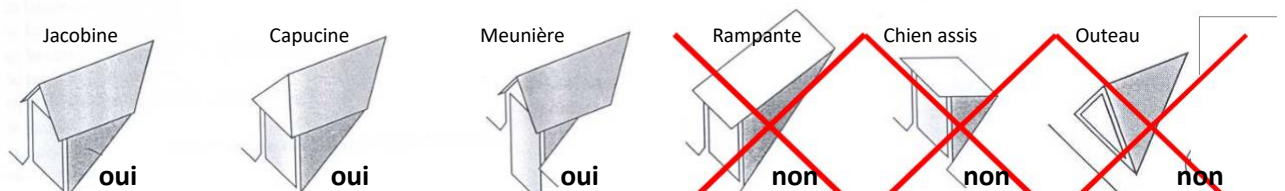
Pour les bâtiments annexes, adossés à un mur en limite séparative, le toit terrasse ou le toit à une seule pente est admis.

Sauf pour les toits-terrasses, la pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et de leurs annexes doit être comprise entre 35° et 45°.

Dans le cas des constructions nouvelles, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent, s'ils sont visibles depuis l'espace public, être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture. Dans le cas des constructions existantes, les panneaux solaires peuvent être en saillie à condition d'être intégrés à la composition de la façade et de la toiture.

Les ouvertures sur toiture seront :

- sous forme de châssis de toit qui devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Leur nombre sera limité et ne dépassera pas une unité pour 5 mètres linéaires de toiture,
- sous forme de lucarnes qui devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Les piédroits ne devront pas dépasser 20 cm de largeur et ces lucarnes se présenteront de la manière suivante :



Les annexes et extensions seront bâties sur le même principe volumétrique et avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction existante.

Les vérandas seront bâties sur le même principe volumétrique que la construction à laquelle elles s'accrochent. Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et les joints de la couverture doit être recherchée.

Enseignes :

La pose d'enseignes devra respecter les prescriptions du règlement local de publicité intercommunal approuvé le 20 mars 2020 et présenté en annexe 8 du présent PLU.

Matériaux et couleurs :

Pour le choix des couleurs, se référer au nuancier en annexe du présent règlement.

Les menuiseries, huisseries, boiseries, seront d'une couleur choisie dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. Le bois lasuré est autorisé mais le bois vernis, de tradition non locale, est interdit. Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles depuis l'espace public.

Les matériaux de couverture seront de tons terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun). Les tons ardoise sont autorisés dans le cas de travaux de réparation ou d'extension pour une construction ayant déjà une toiture de ce type ~~ou pour un projet d'architecture contemporaine (voir plus haut).~~

Les matériaux de façade sont choisis parmi :

- l'enduit lissé, taloché ou gratté
- le bois de finition naturelle ou prépatiné
- le zinc naturel ou prépatiné
- la pierre
- la brique de ton uni

l'ardoise notamment pour protéger une isolation par l'extérieure

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille devront être conservés et laissés apparents.

Les équipements techniques, tels que les pompes à chaleurs, climatiseurs..., seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Cette règle s'applique en cas de remplacement de ces éléments techniques.

Clôtures :

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront, dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés au plan des servitudes, être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants, et leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel. De plus, les clôtures devront respecter les caractéristiques suivantes :

Toutes les clôtures de la zone UC doivent avoir une hauteur maximale de 1.80 mètre pour les clôtures sur rue et 2 m pour les clôtures latérales. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures sur l'espace public (hors zone concernée par les dispositions du PPRI) **seront composées soit :**

- d'un muret (environ 1/3 de la hauteur totale) réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres complété, sur les 2/3 suivants, d'une grille en métal au dessin non ouvragé ou d'un planchetage constitué de larges lames dans le ton des portails et portillons, l'ensemble régnant à la même hauteur.
- d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas, éventuellement doublées d'un grillage galvanisé ou vert foncé ou de panneaux de bois s'harmonisant avec l'environnement.



Muret et grille

Haie vive éventuellement doublée d'un grillage

Cette règle ne s'applique pas dans le secteur impactés par le PPRI où la clôture devra permettre l'écoulement des eaux.

- Les portes de garage devront s'intégrer harmonieusement dans la façade.

Les portails et portillons seront réalisés :

- en harmonie avec le reste de la clôture
- ne comprendront pas d'éléments hétéroclites, comme par exemple des pointes dorées.

Les clôtures en limites séparatives seront composées :

d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas.

éventuellement doublées d'un grillage galvanisé ou vert foncé ou de panneaux de bois s'harmonisant avec l'environnement. d'un grillage vert foncé, ou de panneaux s'harmonisant avec l'environnement, ou d'un mur plein réalisé en maçonnerie...

Éventuellement d'un grillage vert foncé, ou de panneaux s'harmonisant avec l'environnement, doublés d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas.

- **En zone UCc** la présence d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas), qui peut être doublée à l'extérieur par un grillage, un planchetage, une maçonnerie... traités de façon à se fondre dans le paysage, est obligatoire. Sauf dans les secteurs impactés par le PPRI où la clôture devra permettre l'écoulement des eaux.

Pour l'ensemble des clôtures :

- Les éléments hétéroclites sont interdits (par exemple roue de charrette...)

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Elles doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

Petits 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.

UC-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou des extensions, divisions ou changement de destination des constructions et installations existantes doit être assuré en dehors des voies publiques et des espaces verts protégés et, de préférence, situé en dehors des marges de recul.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

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

Les règles de calcul du stationnement figurent en annexe au présent règlement.

UC-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales sont à privilégier.

Au minimum Dans le secteur UCa ~~87~~0% de la surfaces des espaces restés libres (surface totale de l'unité foncière moins surface des emprises au sol) doivent rester en espace de pleine-terre ou être végétalisés. Cette valeur est portée à ~~80~~% en dans les secteurs UCb et UCc.

Cet espace fera l'objet de plantations : arbres, arbustes ou massif végétal.

En outre les marges de reculement des constructions d'habitation, définies à l'article UC6, doivent être principalement traitées en espaces verts.

Les plantations de moins de deux mètres de hauteur (taille adulte) devront être à au moins 1 mètre de la limite séparative. Les plantations de plus de deux mètres (taille adulte) devront être à au moins 3 mètres de la limite séparative.

Les espaces boisés classés, figurant au document graphique, sont protégés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19-123-1-5-III-2, figurant au document graphique, sont concernés par les prescriptions consignées dans le répertoire des éléments remarquables du paysage et du patrimoine, annexé au présent document.

Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés 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.

Les arbres identifiés en tant qu'éléments végétaux isolés au titre de l'article L.151-19, figurant au document graphique, doivent être conservés sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

Dans un rayon de 15 mètres autour du spécimen :

- l'espace doit être conservé en pleine-terre ;
- l'aménagement de réseaux est interdit.

En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation du projet, un nombre équivalent d'arbres (ou d'arbustes selon la configuration du terrain) devra être replanté.

En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation du projet, un nombre équivalent d'arbres à grands développement d'essences locales et possiblement d'essences identiques devra être replanté. (Voir annexe VIII : Les plantations : les essences locales)

±

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UCA-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

UC 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions à vocation d'habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.

Les constructions prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

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

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreaux en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, ADSL...).

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est réservée aux infrastructures et équipements publics, ainsi qu'aux installations nécessaires aux activités de la maison de retraite.

Cette zone se situe le long de l'avenue de la Libération et la route de Cèpe d'une part, entre la rue Fouquet, la rue du Bas Samois et rue du Petit Pont d'autre part.

Par délibération du conseil municipal 21/09/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, l'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire.

Par délibération du conseil municipal 21/09/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Dans le site classé et dans les périmètres de protection des abords des monuments historiques, les abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Cette zone est concernée par :

. Un aléa moyen à fort de risque de retrait gonflement des argiles : lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en annexe IX le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

Une charte architecturale et paysagère complète les prescriptions du présent règlement.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UE-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE-2.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol formellement autorisée.

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

Sont admis aux conditions suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'habitation directement liée à l'activité de la maison de retraite ainsi que celles destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conforme aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et les installations non conforme aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UE-3 ACCES ET VOIRIE

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc.).

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.

UE-4 CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière après traitement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

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.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

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

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou 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.

Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions en vigueur.

~~En l'absence de réseau collecteur, ou en cas de difficultés trop importantes de s'y raccorder reconnues par les services compétents, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.~~

~~L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément à la législation en vigueur.~~

~~Eaux pluviales :~~

~~Pour toute nouvelle construction et/ou extension, les eaux pluviales provenant de l'unité foncière seront conservées sur celle-ci. D'une façon générale l'écoulement des eaux de pluie reçu par les surfaces imperméabilisées doit obligatoirement être absorbé sur le terrain dans un ou plusieurs puisards ou autres dispositifs (raccordés à un puisard pour le trop plein) permettant la récupération totale et permanente des eaux pluviales, attenants aux dites surfaces.~~

~~Elles ne pourront être rejetées dans le réseau collectif que dans le cas d'impossibilité technique et sous certaines conditions dont notamment la régulation des débits avant rejet par l'intermédiaire d'un bassin tampon. L'impossibilité technique sera évaluée par les services compétents.~~

~~Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.~~

Dans toute la zone UE le coefficient d'imperméabilisation ne peut excéder **35%**

Electricité – téléphone – communications numériques :

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, les réseaux électriques et de courant faible doivent être aménagés en souterrain, sauf lorsqu'il y a existence des réseaux en façade sur la même rive.

Stockage et enlèvement des déchets :

Afin d'éviter la présence de bacs de stockage de déchets sur la voie ou l'espace public, toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activité commerciale ou toute création de nouveaux logements à partir d'une structure existante devra disposer sur son unité foncière terrain ou dans ses locaux d'un emplacement permettant le stockage de ces bacs de déchets dit « espace poubelles ». La superficie de cet espace devra être cohérente avec le nombre de logements créés. L'espace créé sur l'unité foncière ne doit pas être obligatoirement matérialisé par un abri ou quoi que ce soit d'autre.

Défense incendie :

Pour être constructible un terrain devra avoir une défense extérieure contre l'incendie à proximité.

L'implantation des constructions nouvelles ou la modification et l'aménagement des constructions existantes pourront être subordonnés à des conditions particulières de débit et de pression du réseau public en vue d'assurer la défense extérieure contre l'incendie. Le réseau de distribution peut être complété par des points d'eau naturels ou des réserves artificielles susceptibles de fournir le volume d'eau manquant en fonction des normes en vigueur (règlement départemental).

UE-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

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

Les constructions peuvent ou non être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement compté depuis la voie. En cas de retrait, il n'y a pas de distance minimum imposée.

UE-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent ou non être implantées avec un retrait par rapport à la limite séparative. En cas de retrait, il n'y a pas de distance minimum imposée.

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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance les séparant au moins égale à 4 m.

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

UE-9 EMPRISE AU SOL

Elle est fixée à un maximum de **70%** de la surface totale de l'unité foncière.

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

UE-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée selon le principe exposé dans l'annexe qui en définit les principes, en particulier la détermination du point de référence à prendre en compte. La hauteur maximale autorisée au faitage est de **12 m**.

UE-11 ASPECT EXTERIEUR

Toute intervention sur le bâti se situant à l'intérieur du périmètre de protection d'un édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques doit recevoir l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITAT :

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'architecture contemporaine et aux habitats bioclimatiques si, conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, ils ne sont pas de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Les constructions doivent s'adapter, autant que faire se peut, au terrain naturel, l'usage du remblai ou du déblai est à éviter au maximum.

~~Les éléments d'architecture remarquable, inventoriés, figurant au document graphique, sont concernés par les prescriptions consignées dans le répertoire des éléments d'architecture remarquable annexé au présent document.~~

Toitures :

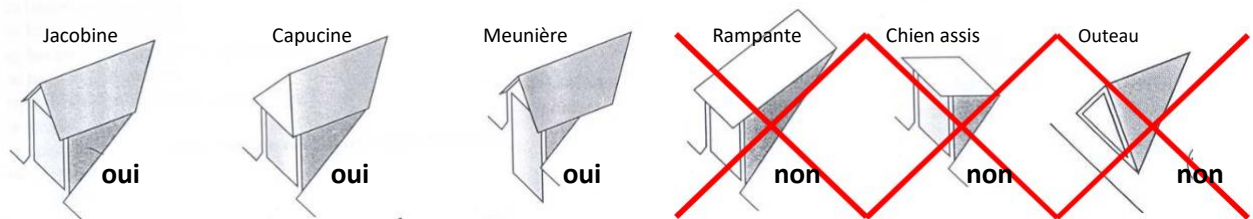
Les toitures des bâtiments doivent être à deux pans minimum ou sous forme de toit-terrasse. Les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Pour les bâtiments annexes, adossés à un mur en limite séparative, le toit terrasse ou le toit à une seule pente est admis.

Sauf pour les toitures terrasses, la pente des toits des bâtiments et leurs annexes doit être comprise entre 35 et 45°.

Les châssis de toit devront être de proportions plus hautes que larges. Ils doivent respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. En toiture sont également autorisés :

- Les lucarnes
- Les châssis de toit à dominante verticale



Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Enseignes :

La pose d'enseignes devra respecter les prescriptions du règlement local de publicité intercommunal approuvé le 20 mars 2020 et présenté en annexe 8 du présent PLU.

Matériaux et couleurs :

Pour le choix des couleurs, se référer au nuancier en annexe du présent règlement

Les menuiseries, huisseries, boiseries, seront d'une couleur choisie dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. Le bois vernis, de tradition non locale, est interdit.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles depuis l'extérieur.

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue ou en couverture sont interdits

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun). La couleur ardoise n'est autorisée que pour les travaux de réfection de toitures initialement recouvertes de cette teinte ainsi que pour les extensions de ces bâtiments.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille devront être conservés et laissés apparents.

Les équipements techniques, tels que les pompes à chaleurs, climatiseurs..., seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique. Cette règle s'applique en cas de remplacement de ces éléments techniques.

Clôtures :

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. De plus, les clôtures devront respecter les caractéristiques suivantes :

Leur hauteur est limitée à 2 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures nouvelles seront composées soit :

- d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile.
- d'un muret (1/3 de la hauteur totale) réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres complété, sur les 2/3 suivants, d'une grille en métal au dessin non ouvragé ou d'un planchetage constitué de larges lames en bois peint dans le ton des portails et portillons, l'ensemble régnant à la même hauteur. La clôture doit être en harmonie avec l'environnement.

- d'un grillage vert foncé doublé d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas), le soubassement n'excédant pas 30 cm. Un mur plein pouvant être réalisé ponctuellement aux abords du portail et du portillon.
- Les plaques de béton sont interdites pour les clôtures en façade.
- Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...)

Petits 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.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'EQUIPEMENT PUBLIC :

Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées. La différenciation volumétrique des bureaux, des ateliers et des dépôts peut permettre d'améliorer l'impact paysager des bâtiments d'activités. Ainsi la fragmentation d'un volume restant trop important pourra être exigée.

Matériaux et couleurs :

Pour le choix des couleurs, se référer au nuancier en annexe du présent règlement

Les bardages et toitures seront de ton mat.

Les menuiseries, huisseries, boiseries, seront d'une couleur choisie dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. Le bois vernis, de tradition non locale, est interdit.

La teinte naturelle du bardage en bois pourra être maintenue. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, ... est interdit.

Clôtures :

Les clôtures seront en harmonie (hauteur, couleurs, finition...) avec le bâtiment principal.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) d'une hauteur comprise entre 1.5 et 2 m :

- Une grille ou un grillage simple sur potelets minces
- Une haie végétale

Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

UE-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou des extensions, divisions ou changement de destination des constructions et installations existantes doit être assuré en dehors des voies publiques et, de préférence, situé en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Les règles de calcul du stationnement figurent en annexe au présent règlement.

UE-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales sont à privilégier.

La surfaces des espaces restés libres (surface totale de l'unité foncière moins surface des emprises au sol) doit faire l'objet de plantations. En particulier il est demandé de planter au moins un arbre, arbuste ou massif végétal par tranche de 100 m².

En outre les marges de reculement définies à l'article U6 des constructions d'habitations doivent être principalement traitées en espaces verts.

Les plantations de moins de deux mètres (taille adulte) devront être à au moins 1 mètre de la limite séparative. Les plantations de plus de deux mètres (taille adulte) devront être à au moins 3 m de la limite séparative.

Les espaces boisés classés, figurant au document graphique, sont protégés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments identifiés au titre de l'article ~~L.151-19-123-1-5-III-2~~, figurant au document graphique, sont concernés par les prescriptions consignées dans le répertoire des éléments remarquables du paysage et du patrimoine, annexé au présent document.

En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation du projet, un nombre équivalent d'arbres à grands développement d'essences locales et possiblement d'essences identiques devra être replanté. (Voir annexe VIII : Les plantations : les essences locales)

En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation du projet, un nombre équivalent d'arbres de hautes tiges et d'essences identiques devra être replanté.

En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation du projet, un nombre équivalent d'arbres devra être replanté.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UE-14 COEFFICIENT D'OCCUPATOIN DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

UE 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques

UE 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreaux en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, ADSL...).

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UX est principalement réservée aux activités de toute nature, avec ou sans nuisances (bruit, odeurs, poussière), ainsi qu'aux services, commerces, bureaux et autres activités économiques. Trois secteurs sont répertoriés sur la commune :

- Au nord la zone d'activité Gaston Reverchon
- Au sud la zone dite de Valvins, avec un sous-secteur **UXa**. Une grande partie de cette zone est concernée par l'application du PPRI. Le règlement de celui plus contraignant que le PLU, s'impose.
- A l'extrémité sud la zone dite « Corning »

Pour chaque zone UX il est tenu compte de la destination des constructions existantes et envisagées.

Quand sur une même unité foncière se trouve un local destiné à l'habitation et un local destiné à une activité, les règles qui s'appliquent correspondent à celles applicables à la construction ayant la plus grande emprise au sol.

Par délibération du conseil municipal 21/09/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, l'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire.

Par délibération du conseil municipal 21/09/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Dans le site classé et dans les périmètres de protection des abords des monuments historiques, les abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Cette zone est concernée par :

. Un aléa moyen de risque de retrait gonflement des argiles : lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

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

Une charte architecturale et paysagère complète les prescriptions du présent règlement.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UX-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article UX-2.
- Les nouvelles constructions et installations à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UX-2.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

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

Sont admis aux conditions suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'habitation destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements et installations implantés dans la zone.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20M² à partir de la date d'approbation du PLU.
- Dans le sous-secteur **UXa**, la transformation du bâtiment à usage d'activité en logement est autorisée sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol existante.
- Les dépôts à l'air libre (de plus 3 mois) de déchets, carcasses non organiques, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée, conformément aux dispositions de l'article UX-13.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conforme aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme
- Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-après si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans toute la zone UX le coefficient d'imperméabilisation ne peut excéder **0,20** pour les unités foncières recevant des constructions à usage d'habitation et **0,40** pour celles recevant des constructions à usage de commerces, artisanat, industrie...

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

UX-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. A minima, les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique, ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 5.5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Sur les voies nouvelles, le cheminement piéton et celui des personnes à mobilité réduite (PMR) doit toujours être assuré.

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

Dans le sous-secteur UXa, desservi par la route départementale CD 210, toutes les dispositions devront être prises afin que les usagers ne coupent pas la voie en entrant ou en sortant.

UX-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les normes en vigueur. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement, conformément à la législation en vigueur.

Pour toute nouvelle construction et/ou extension, les eaux pluviales provenant des toitures seront traitées à l'intérieur des parcelles. Elles ne pourront être rejetées dans le réseau collectif que dans le cas d'impossibilité technique et sous certaines conditions dont notamment la régulation des débits avant rejet par l'intermédiaire d'un bassin tampon. L'impossibilité technique sera évaluée par les services compétents.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

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.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

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

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou 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.

Dans toute la zone UX le coefficient d'imperméabilisation ne peut excéder 0,20 pour les unités foncières recevant des constructions à usage d'habitation et 0,40 pour celles recevant des constructions à usage de commerces, artisanat, industrie...

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, les réseaux électriques et de courant faible doivent être aménagés en souterrain, sauf lorsqu'il y a existence des réseaux en façade sur la même rive.

Défense incendie :

Pour être constructible un terrain devra avoir une défense extérieure contre l'incendie à proximité.

L'implantation des constructions nouvelles ou la modification et l'aménagement des constructions existantes pourront être subordonnés à des conditions particulières de débit et de pression du réseau public en vue d'assurer la défense extérieure contre l'incendie. Le réseau de distribution peut être complété par des points d'eau naturels ou des réserves artificielles susceptibles de fournir le volume d'eau manquant en fonction des normes en vigueur (règlement départemental).

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement comptés depuis la voie

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.

UX-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative si une construction de hauteur au moins égale à celle projetée existe déjà sur la limite de la parcelle voisine,
- soit avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

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

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

Les constructions non contiguës doivent respecter en tout point une distance au moins égale à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.

UX-9 EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à destination d'habitation l'emprise au sol est limitée à **25 %** de l'unité foncière.

Pour les constructions à usage de commerces, artisanat, industrie... l'emprise au sol est fixée à un maximum de **70%** de la surface totale de l'unité foncière.

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

UX-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée au faitage est de 15 mètres pour les constructions à usage d'activité. Elle est de 9,5 m pour les constructions à usage d'habitation.

UX-11 ASPECT EXTERIEUR

Toute intervention sur le bâti se situant à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un édifice inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques doit recevoir l'aval de l'Architecte des Bâtiments de France.

[Pour les constructions et les murs répertoriés 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. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique. Ils sont concernés par les prescriptions consignées dans le répertoire des éléments remarquables du paysage et du patrimoine, annexé au présent document.](#)

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITAT :

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'architecture contemporaine et aux habitats bioclimatiques si, conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, ils ne sont pas de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Forme :

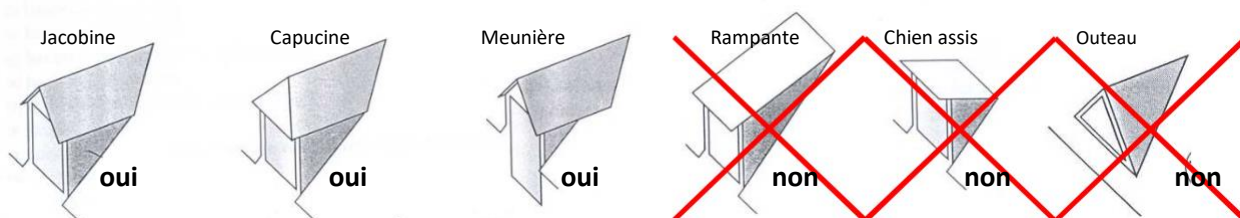
Les toitures doivent être à deux pans minimum. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées et les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 10 m².

Sauf pour les toitures terrasses, la pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 40 et 45°.

Les châssis de toit devront être de proportions plus hautes que larges. Ils devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. En toiture sont également autorisés :

- Les lucarnes
- Les châssis de toit à dominante verticale



Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.

Enseignes :

La pose d'enseignes devra respecter les prescriptions du règlement local de publicité intercommunal approuvé le 20 mars 2020 et présenté en annexe 8 du présent PLU.

Matériaux et couleurs :

Pour le choix des couleurs, se référer au nuancier en annexe du présent règlement

Les menuiseries, huisseries, boiseries, seront d'une couleur choisie dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. Le bois vernis, de tradition non locale, est interdit.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles depuis l'espace public.

Les bardages de tôle ou bac-acier en façade sur rue ou en couverture sont interdits.

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun). La couleur ardoise n'est autorisée que pour les travaux de réfection de toitures initialement recouvertes de cette teinte ainsi que pour les extensions de ces bâtiments.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille devront être conservés et laissés apparents.

Les équipements techniques, telles que les pompes à chaleurs, climatiseurs..., seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Cette règle s'applique en cas de remplacement de ces éléments techniques.

Clôtures :

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés au plan des servitudes, être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants, et leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel.

De plus, leur hauteur est limitée à 2 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures nouvelles seront composées soit :

- d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile.
- d'un muret maçonné plein et enduit surmonté d'un grillage, de travées de bois ou métalliques pleines ou ajourées, peintes dans le ton des menuiseries de la construction principale, la hauteur du muret représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture.
- d'un grillage vert foncé doublé d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas), le soubassement n'excédant pas 30 cm. Un mur plein pouvant être réalisé ponctuellement aux abords du portail et du portillon.
- Les plaques de béton sont interdites pour les clôtures en façade.
- Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...)
- Les pare vues textiles sont interdits

Petits 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.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'ACTIVITES :

Forme :

Les toitures seront à faible pente ou en toitures-terrasses. La différenciation volumétrique des bureaux, des ateliers et des dépôts peut permettre d'améliorer l'impact paysager des bâtiments d'activités. Ainsi la fragmentation d'un volume restant trop important pourra être exigée.

Matériaux et couleurs :

Pour le choix des couleurs, se référer au nuancier en annexe du présent règlement

Les bardages et toitures seront de ton mat.

Les menuiseries, huisseries, boiseries, pourront être blanches. Sinon, leur couleur sera choisi dans les gammes de gris colorés, vert, bleu...fournies en annexe du présent règlement. Le bois laissé ton naturel, vernis, de tradition non locale, est interdit.

La teinte naturelle du bardage en bois pourra être maintenue. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, ... est interdit.

Clôtures :

Elles seront en harmonie (hauteur, couleurs, finition...) avec le bâtiment principal. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) d'une hauteur comprise entre 1.5 et 2 mètres :

- Une grille ou un grillage simple sur potelets minces
- Une haie végétale

A proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Enseignes :

La pose d'enseignes devra respecter les prescriptions du règlement local de publicité intercommunal approuvé le 20 mars 2020 et présenté en annexe 8 du présent PLU.

~~Dans la zone non couverte par le périmètre des Bâtiments de France, la pose d'enseignes devra respecter la réglementation en vigueur (Code de l'environnement article R 581-1 et suivants)~~

Espace poubelles :

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activité commerciale ou toute création de nouveaux logements à partir d'une structure existante devra disposer sur son unité foncière terrain ou ses locaux d'un emplacement permettant le stockage des bacs de déchets. La superficie de cet emplacement devra être cohérent avec le nombre de logements créés.

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

Petits 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.

UX-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou des extensions, divisions ou changement de destination des constructions et installations existantes doit être assuré en dehors des voies publiques et, de préférence, situé en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques.

Les règles de calcul du stationnement figurent en l'annexe du présent règlement.

UX-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stockage et de dépôt ainsi que les bâtiments seront accompagnées d'un traitement paysager ou de tout autre aménagement permettant leur intégration visuelle.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible.

Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UX 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques.

UX 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La **zone Anc** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du caractère paysager de la zone mais également pour maintenir le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Une partie de la zone A est concernée par le PPRI de la vallée de la Seine, dont l'impact est reporté sur le plan des servitudes. Le règlement de celui-ci, plus contraignant que le présent PLU, s'impose. Des constructions à usage d'habitation sont implantées en zone A et ANC.

Par délibération du conseil municipal 21/09/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Par délibération du conseil municipal 21/09/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, l'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire.

Dans le site classé et dans les périmètres de protection des abords des monuments historiques, les abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Cette zone est concernée par :

. Le risque « inondation » par remontée de nappes : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque.

. Un aléa moyen à fort de risque de retrait gonflement des argiles : lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

Une charte architecturale et paysagère complète les prescriptions du présent règlement.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites pour l'ensemble des zones A et ANC :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-2 à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone.

~~— En zone ANC toute évolution des constructions à usage d'habitation doit se faire dans les volumes existants~~

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

En zone A, ne sont admis aux conditions suivantes que :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (serres, abris pour animaux...) y compris les installations classées au titre de la protection de l'environnement quand elles sont liées à ces activités

- Les dépôts de matières liés à l'activité agricole sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les installations photovoltaïques à condition d'être implantées sur les bâtiments agricoles et non pas au sol (incompatibilité avec l'activité agricole, pastorale ou forestière selon l'article L 111-1-2 du Code de l'urbanisme).

En zones A et ANC :

- La réhabilitation et l'entretien du bâti existant
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conforme aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme.

En zone Anc, ne sont admis aux conditions suivantes que :

- Les dépôts de matières liés à l'activité agricole sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et qu'ils ne soient pas incompatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- [Les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à a date d'approbation du PLU non renouvelable par unité foncière.](#)

**SECTION II
CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

A-3 ACCES ET VOIRIE

Les accès conduisant à des bâtiments doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc.).

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

Sur les voies nouvelles, ouvertes à la circulation des véhicules, le cheminement piéton et celui des personnes à mobilité réduite (PMR) doit toujours être assuré.

Les voies en impasse, publiques ou privées, conduisant à des bâtiments sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les engins agricoles circuleront uniquement sur les quais et voies de l'exploitation.

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

A-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière après traitement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions en vigueur.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder reconnue par les services compétents, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément à la législation en vigueur.

Dans les zones non desservies figurant au plan d'assainissement annexé au présent PLU, toutes les constructions non raccordables doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au Document technique unifié n° 64-1 et à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau collectif.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

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.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

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

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou 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.

Pour toute nouvelle construction et/ou extension, les eaux pluviales provenant de l'unité foncière seront conservées sur celle-ci. Elles ne pourront être rejetées dans le réseau collectif que dans le cas d'impossibilité technique et sous certaines conditions dont notamment la régulation des débits avant rejet par l'intermédiaire d'un bassin tampon. L'impossibilité technique sera évaluée par les services compétents.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans toute la zone A le coefficient d'imperméabilisation ne peut excéder **0.20**.

Electricité – téléphone – communications numériques :

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, les réseaux électriques et de courant faible doivent être aménagés en souterrain, sauf lorsqu'il y a existence des réseaux en façade sur la même rive.

Stockage et enlèvement des déchets :

Toute nouvelle construction à usage agricole ou d'habitation devra disposer sur son unité foncière terrain ou dans ses locaux d'un emplacement permettant le stockage des bacs de déchets. La superficie de cet emplacement devra être cohérente avec la capacité de l'exploitation.

Défense incendie :

Pour être constructible un terrain devra avoir une défense extérieure contre l'incendie à proximité.

L'implantation des constructions nouvelles ou la modification et l'aménagement des constructions existantes pourront être subordonnés à des conditions particulières de débit et de pression du réseau public en vue d'assurer la défense extérieure contre l'incendie. Le réseau de distribution peut être complété par des points d'eau naturels ou des réserves artificielles susceptibles de fournir le volume d'eau manquant en fonction des normes en vigueur (règlement départemental).

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

En zone A les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif.

A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone A

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas d'une construction dont la hauteur excède 10 m, elle devra être implantée à une distance au moins égale à sa hauteur prise depuis le sol naturel jusqu'au faîtage.

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

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

Non réglementé.

A-9 EMPRISE AU SOL

En zone A l'emprise au sol est limitée à **20 %**

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

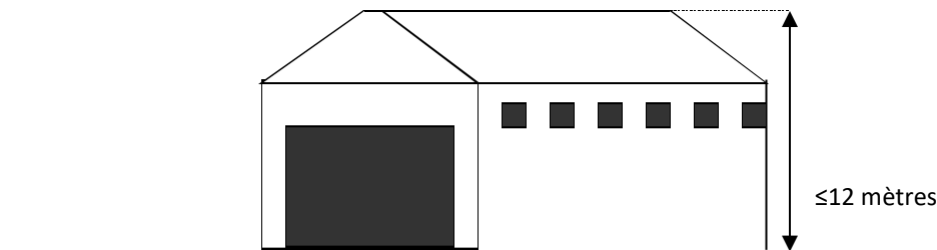
A-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone A

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus (voir annexe). Les constructions ne pourront dépasser R+C.

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 5 m au faîtage pour les constructions et annexes isolées (abris pour animaux, abris à bois, garages...)
- 12 m au faîtage pour les hangars



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

A-11 ASPECT EXTERIEUR

En zone A

Les constructions nouvelles, les extensions ou la réhabilitation de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'architecture contemporaine et aux habitats bioclimatique si, conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, ils ne sont pas de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne devra avoir pour effet de bouleverser l'ordonnancement architectural d'un bâtiment (lorsqu'il existe).

Les constructions doivent s'adapter, autant que faire se peut, au terrain naturel, l'usage du remblai ou du déblai est à éviter au maximum.

Les éléments d'architecture remarquable, inventoriés, figurant au document graphique, sont concernés par les prescriptions consignées dans le répertoire des éléments d'architecture remarquable annexé au présent document.

Toitures

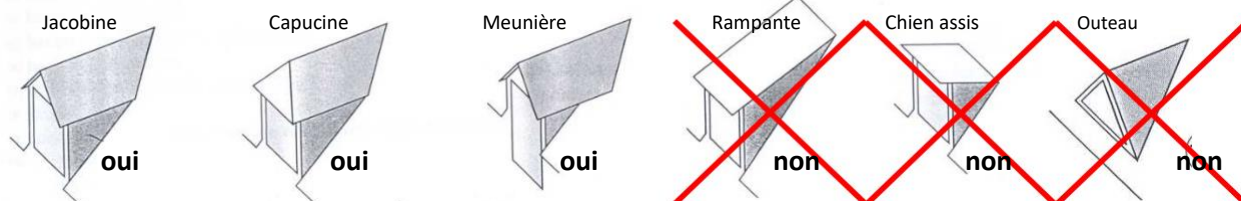
Les toitures des bâtiments doivent être à deux pans minimum ou sous forme de toit-terrasse. Les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

Les dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 10 m².

Sauf pour les toits-terrasses, la pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 35° et 40°.

Les ouvertures sur toiture seront :

- Sous forme de châssis de toit qui devront respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Leur nombre sera limité et ne dépassera pas une unité pour 5 mètres linéaires de toiture. Les dimensions n'excéderont pas 78cmX98cm.
- Sous forme de lucarnes qui devront respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Les piédroits ne devront pas dépasser 20 cm de largeur et ces lucarnes se présenteront de la manière suivante :



Forme :

Les annexes et extensions seront bâties sur le même principe volumétrique et avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction à laquelle elles s'accolent.



Corps de bâtiments en équerre



Bâtiment en équerre



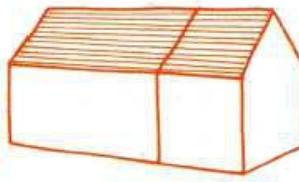
Extension en retour d'équerre



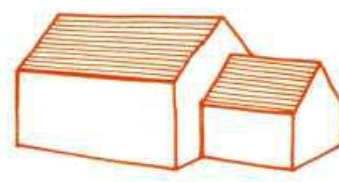
Extension en appentis



Extension en appentis

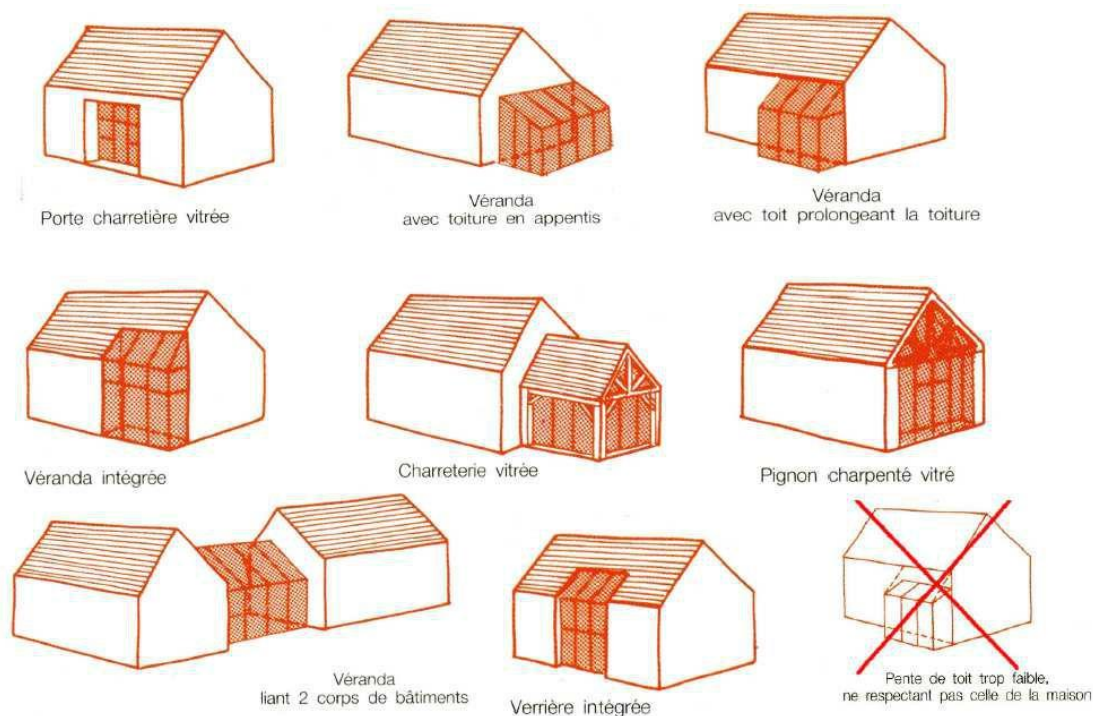


Extension en prolongement



Extension latérale

Les vérandas seront bâties sur le même principe volumétrique que la construction à laquelle elles s'accrochent. Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et les joints de la couverture doit être recherchée. La couverture doit être translucide afin d'assurer la plus grande transparence



Enseignes :

La pose d'enseignes devra respecter les prescriptions du règlement local de publicité intercommunal approuvé le 20 mars 2020 et présenté en annexe 8 du présent PLU.

Matériaux et couleurs :

Pour le choix des couleurs, se référer au nuancier en annexe du présent règlement

Les menuiseries, huisseries, boiseries, seront d'une couleur choisie dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. Le bois vernis, de tradition non locale, est interdit.

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles depuis l'extérieur.

Les bardages en tôle ou bac-acier en façade sur rue ou en couverture sont interdits.

Les matériaux de couverture seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun). La couleur ardoise n'est autorisée que pour les travaux de réfection de toitures initialement recouvertes de cette teinte ainsi que pour les extensions de ces bâtiments.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille devront être conservés et laissés apparents.

Les équipements techniques, tels que les pompes à chaleurs, climatiseurs..., seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Cette règle s'applique en cas de remplacement de ces éléments techniques.

Clôtures :

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

En zone A la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire. Toutefois, si elles sont réalisées, elles devront dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés au plan des servitudes, être conçues pour ne pas gêner l'écoulement des eaux, ni retenir les corps flottants, et leurs fondations devront être arasées au niveau du sol naturel. De plus, les clôtures devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Leur hauteur est limitée à 2 mètres. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.
- Les portails suivront l'alignement de la clôture, sans retrait.

Les clôtures nouvelles seront composées soit :

- d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile,
- d'un muret maçonné plein et enduit surmonté d'un grillage ou d'une grille ou une palissade peinte dans le ton des menuiseries de la construction principale, la hauteur du muret représentant un tiers de la hauteur totale de la clôture,
- d'un grillage vert foncé doublé d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas), le soubassement n'excédant pas 30 cm. Un mur plein pouvant être réalisé ponctuellement aux abords du portail et du portillon,
- Les plaques de béton sont interdites pour les clôtures en façade,
- Les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...).

AUTRES CONSTRUCTIONS

Forme :

Les bâtiments agricoles seront traités dans un souci d'intégration au site.

Matériaux et couleurs :

Les bardages et toitures seront de ton mat

Les menuiseries, huisseries, boiseries, seront d'une couleur choisie dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. Le bois vernis, de tradition non locale, est interdit.

La teinte naturelle du bardage en bois pourra être maintenue. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, ... est interdit.

Clôtures :

Les clôtures seront en harmonie (hauteur, couleurs, finition...) avec le bâtiment principal.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Les clôtures seront constituées d'un ou de plusieurs des éléments suivants (superposés ou juxtaposés) d'une hauteur comprise entre 1.5 et 2 mètres :

- une grille ou un grillage simple sur potelets minces
- une haie végétale

Les clôtures à proximité immédiate d'une intersection de voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Equipements d'infrastructure

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

A-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Toutefois, il est demandé deux places de stationnement par logement créé

Pour tout autre aménagement, Le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible.

Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

Dépôts, stockages et bâtiments agricoles

Ces implantations devront être accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage et devront dans la mesure du possible respecter les préconisations des schémas ci-dessous

Constructions à usage d'habitation :

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins quatre arbres de moyenne tige ou haute tige dont au moins deux de type rosacé (famille des fruitiers).

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques

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

Sauf pour les annexes et les bâtiments agricoles, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreaux en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, ADSL...).

**TITRE IV – DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysage et environnemental. Sont incluses dans cette zone : des maisons isolées existantes, les maisons forestières, le château de Bellefontaine, le château et le moulin de la Magdeleine, les maisons isolées de l'Île aux Barbier, la Boulinière, la propriété de Sermaize.

Elle comprend quatre sous- secteurs :

Ni : secteur naturel à vocation de loisirs : terrain de camping, terrain de foot et vestiaire (ZH 1 à ZH 5), jardins familiaux et base nautique de la Magdeleine. Ces installations sont d'intérêt collectif ([ancien](#) article R*123-9 du code de l'urbanisme).

Nb : secteur de protection des berges de la Seine

Ne : secteur naturel à vocation de constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements d'intérêt collectif, dont une aire d'accueil des gens du voyage. **Nzh**: secteur humide de la mare (le gouffre)

Une partie de la zone N est concernée par le PPRI de la vallée de la Seine, dont l'impact est reporté sur le plan des servitudes. Le règlement de celui-ci, plus contraignant que le présent PLU, s'impose.

Par délibération du conseil municipal 21/09/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, l'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire.

Par délibération du conseil municipal 21/09/2007 en application du décret du 5 janvier 2007, pour l'application de l'ordonnance du 8 décembre 2005, les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article R.421-27 et de plus en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Dans le site classé et dans les périmètres de protection des abords des monuments historiques, les abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Cette zone est concernée par :

. Le risque « inondation » par remontée de nappes : il est recommandé de procéder aux études nécessaires pour déterminer toutes dispositions à mettre en œuvre prenant en compte ce risque.

. Un aléa moyen à fort de risque de retrait gonflement des argiles : lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions. Le présent règlement intègre en annexe IX le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

Une charte architecturale et paysagère complète les prescriptions du présent règlement.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N-2 à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de terrain dans les zones impactées par le PPRI.
- Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol formellement autorisée
- Toute construction nouvelle est interdite dans la bande de 50 m de protection des lisières de forêt
- Toute évolution des constructions à usage d'habitation doit se faire dans les volumes existants

Les sentes, venelles et cheminements doivent être maintenus dégagés sur leur emprise existante. La constitution d'obstacles et d'entraves y est interdite afin d'assurer l'accessibilité des berges de la Seine.

En secteur Nb :

L'assèchement des fossés humides est interdit.

L'enherbement et la protection de la ripisylve y sont imposés, à moins de 100 m des berges, hormis s'ils n'ont pas de fonction biologique évidente ou si leur maintien conduirait à un appauvrissement des milieux (SCOT). Cela n'interdit pas l'élimination des espèces n'appartenant pas à la ripisylve, ni le dégagement des berges pour favoriser l'écoulement normal des eaux et la vue du fleuve.

Toute construction est interdite sur une zone de 20 m de large à partir du bord du fleuve. Au delà de cette zone, seules sont autorisées les constructions nécessaires aux activités d'intérêt public ou collectif et aux activités liées au fleuve

En secteur Nzh:

L'assèchement ou le comblement de la mare est interdit.

Toute construction est interdite.

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

En zone N sauf en Nb, Ne, NI et Nzh, ne sont admis aux conditions suivantes que :

- Les abris pour animaux d'une emprise au sol inférieure à 40 m².
- Les affouillements, exhaussements du sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

En secteur NI sont admises uniquement :

- Les constructions, installations, travaux et aménagements à vocation de sports et de loisirs
- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

En secteur Ne sont admises uniquement :

- Les constructions, installations, travaux et aménagements directement liés à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.
- Les constructions, installations, travaux et aménagement destinés à des équipements d'intérêt public ou collectif, à l'intérieur des bâtiments existants.

En secteur Nb sont admis uniquement :

- Les installations, aménagements et constructions nécessaires à la gestion de cours d'eau et espaces aquatiques, à leur valorisation, à leur ouverture du public ;
- Les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêts collectifs, sous réserves de ne pouvoir être implantées ailleurs, de ne pas altérer notablement le site, et de rester compatible avec son rôle écologique ;
- Les travaux directement liés à l'entretien et/ou la protection des berges

En secteur Nzh, aucune construction n'est admise.

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

N-3 ACCES ET VOIRIE

Les accès aux parcelles construites doivent avoir une largeur de 3 m minimum, afin de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, etc...).

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

Sur les voies nouvelles, le cheminement piéton et celui des personnes à mobilité réduite (PMR) doit toujours être assuré.

Les nouvelles voies publiques ouvertes à la circulation des véhicules ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres pour les voies à sens unique et à 5.50 mètres pour les voies à double sens de circulation, le cheminement piéton et celui des personnes à mobilité réduite (PMR) doit toujours être assuré.

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

N-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau potable :

L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées :

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement. Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau ou de la construction d'un logement.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux de vidange des piscines et bassin de natation est interdit. Elles doivent être infiltrée sur l'unité foncière après traitement. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions en vigueur.

Dans les zones non desservies figurant au plan d'assainissement annexé au présent PLU, toutes les constructions non raccordables doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au Document technique unifié n° 64-1 et à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau d'assainissement doit être réalisé dans un délai de 1 an renouvelable une fois, à dater de la création du réseau collectif.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder reconnue par les services compétents, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement, conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

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.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

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

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou 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.

~~Pour toute nouvelle construction et/ou extension, les eaux pluviales provenant de l'unité foncière seront conservées sur celle-ci. D'une façon générale l'écoulement des eaux de pluie reçu par les surfaces imperméabilisées doit obligatoirement être absorbé sur l'unité foncière terrain dans un ou plusieurs puisards ou autres dispositifs (raccordés à un puisard pour le trop plein) permettant la récupération totale et permanente des eaux pluviales, attenants aux dites surfaces.~~

~~Elles ne pourront être rejetées dans le réseau collectif que dans le cas d'impossibilité technique et sous certaines conditions dont notamment la régulation des débits avant rejet par l'intermédiaire d'un bassin tampon. L'impossibilité technique sera évaluée par les services compétents.~~

~~Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.~~

Dans toute la zone N le coefficient d'imperméabilisation est limité à **0.15**.

Electricité – téléphone – communications numériques :

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation, les réseaux électriques et de courant faible doivent être aménagés en souterrain, sauf lorsqu'il y a existence des réseaux en façade sur la même rive.

Stockage et enlèvement des déchets :

Afin d'éviter la présence de bacs de stockage de déchets sur la voie ou l'espace public, toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activité commerciale ou toute création de nouveaux logements à partir d'une structure existante devra disposer sur son unité foncière terrain ou dans ses locaux d'un emplacement permettant le stockage de ces bacs de déchets dit « espace poubelles ». La superficie de cet espace devra être cohérente avec le nombre de logements créés. L'espace créé sur l'unité foncière ne doit pas être obligatoirement matérialisé par un abri ou quoi que ce soit d'autre.

Défense incendie :

Pour être constructible un terrain devra avoir une défense extérieure contre l'incendie à proximité.

L'implantation des constructions nouvelles ou la modification et l'aménagement des constructions existantes pourront être subordonnés à des conditions particulières de débit et de pression du réseau public en vue d'assurer la défense extérieure contre l'incendie. Le réseau de distribution peut être complété par des points d'eau naturels ou des réserves artificielles susceptibles de fournir le volume d'eau manquant en fonction des normes en vigueur (règlement départemental).

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

Les abris pour animaux doivent être implantés à plus de 10 m des voies et emprises publiques.

En secteurs Nb et Ne:

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec une distance de recul de 3 mètres minimum.

Cet article ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les aménagements nécessaires à la gestion du cours d'eau.

N-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les reconstructions sont implantées à l'identique de la construction d'origine.

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les aménagements nécessaires à la gestion du cours d'eau.

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

Sans objet

N-9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

N-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée selon le principe exposé dans l'annexe qui en définit les principes, en particulier la détermination du point de référence à prendre en compte.

La hauteur maximale autorisée au faîtage ou à l'acrotère:

- **En secteur N et Nb** : 5 mètres
- **En zones NI et Ne**: 10 mètres maximum au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever les dits bâtiments.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques constituant des équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les aménagements nécessaires à la gestion du cours d'eau.

N-11 ASPECT EXTERIEUR

Toute intervention sur le bâti se situant à l'intérieur d'un périmètre des monuments historiques doit recevoir l'aval de l'architecte des Bâtiments de France.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif qui doivent être conçues de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites

- aux paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'architecture contemporaine et aux habitats bioclimatiques si, conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, ils ne sont pas de nature à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne devra avoir pour effet de bouleverser l'ordonnancement architectural d'un bâtiment (lorsqu'il existe).

Les constructions doivent s'adapter, autant que faire se peut, au terrain naturel, l'usage du remblai ou du déblai est à éviter au maximum.

Pour les constructions et les murs répertoriés 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. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique. Ils sont concernés par les prescriptions consignées dans le répertoire des éléments remarquables du paysage et du patrimoine, annexé au présent document.

Pour les constructions et les murs répertoriés 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. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Les éléments d'architecture remarquable, inventoriés, figurant au document graphique, sont concernés par les prescriptions consignées dans le répertoire des éléments d'architecture remarquable annexé au présent document.

Toitures

La pente des toits des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes doit être comprise entre 35° et 45°.

Les ouvertures sur toiture seront :

- Sous forme de châssis de toit qui devront respecter l'ordonnancement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs. Leur nombre sera limité et ne dépassera pas une unité pour 5 mètres linéaires de toiture.

Forme :

Les annexes seront bâties sur le même principe volumétrique et avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction.

Les vérandas seront bâties sur le même principe volumétrique que la construction à laquelle elles s'accolent. Une correspondance entre les montants verticaux délimitant les vitrages et les joints de la couverture doit être recherchée. La couverture doit être translucide afin d'assurer la plus grande transparence

Enseignes :

La pose d'enseignes devra respecter les prescriptions du règlement local de publicité intercommunal approuvé le 20 mars 2020 et présenté en annexe 8 du présent PLU.

Les façades :

Elles comporteront des ouvertures à dominante verticale, nettement plus hautes que larges, dans un rapport hauteur/largeur de 1.5 environ. Les portes de garage devront être plus hautes que larges sans toutefois respecter la proportion hauteur/largeur de 1.5. Cette disposition ne s'applique pas pour les façades commerciales.

Matériaux et couleurs :

Pour le choix des couleurs, se référer au nuancier en annexe du présent règlement

Les menuiseries, huisseries, boiseries, seront d'une couleur choisie dans le nuancier joint en annexe du présent règlement. Le bois lasuré est autorisé mais le bois vernis, de tradition non locale, est interdit.

Pour le choix des couleurs, se référer au nuancier en annexe du présent règlement

Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles depuis l'extérieur.

Les volets battants existants ne peuvent être supprimés.

Les revêtements des façades seront réalisés à la chaux, chaux aérienne et sable et seront de la couleur de la pierre locale de ton ocre et de finition talochée, grattée ou lissée. Les aspects grésés ou à relief artificiels ainsi que les tons vifs agressifs sont interdits.

Les matériaux de couverture des constructions à usage d'habitation seront de ton terre cuite locale (d'orangé à rouge-brun). La couleur ardoise n'est autorisée que pour les travaux de réfection de toitures initialement recouvertes de cette teinte ainsi que pour les extensions de ces bâtiments.

Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille devront être conservés et laissés apparents.

Les équipements techniques, telles que les pompes à chaleurs, climatiseurs..., seront installés de telle sorte qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Cette règle s'applique en cas de remplacement de ces éléments techniques.

Clôtures :

Les clôtures anciennes en maçonnerie traditionnelle et les ouvrages en ferronnerie seront à conserver.

La réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

Si clôtures il y a elles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Leur hauteur est limitée à 2 m. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il s'agit de reconstruire un mur à l'identique ou lorsqu'il s'agit de prolonger un mur existant situé sur la parcelle ou sur la parcelle adjacente dont la hauteur dépasse celle énoncée précédemment.

Les clôtures sur rue seront composées soit :

- d'un mur plein, réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres, et couronné d'un chaperon ayant l'aspect et la couleur de la tuile.
- d'un muret (1/3 de la hauteur totale) réalisé en maçonnerie pleine ou en moellons de pierres complété sur les 2/3 suivants d'une grille en métal au dessin non ouvragé ou d'un planchetage constitué de larges lames verticales jointives en bois peint dans le ton des portails et portillons, l'ensemble régnant à la même hauteur. Sauf dans les secteurs impactés par le PPRI où la clôture devra permettre l'écoulement des eaux.
- d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas), qui peut être doublée à l'extérieur par un grillage, un planchetage, une maçonnerie... traités de façon à se fondre dans le paysage. Sauf dans les secteurs impactés par le PPRI où la clôture devra permettre l'écoulement des eaux.
- les pare-vue textiles sont interdits.

Les clôtures en limites séparatives seront composées :

- d'une haie vive d'essences locales et champêtres (noisetier, charmille, fusain, troène, aubépine, lilas... à l'exclusion de résineux type thuyas), qui peut être doublée à l'extérieur par un grillage, un planchetage, une maçonnerie... traités de façon à se fondre dans le paysage. Sauf dans les secteurs impactés par le PPRI où la clôture devra permettre l'écoulement des eaux.
- Pour garder l'aspect naturel de la zone, les éléments hétéroclites sont interdits (roue de charrette...)

N-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou des extensions, divisions ou changement de destination des constructions et installations existantes doit être assuré en dehors des voies publiques et, de préférence, situé en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement privé doivent être indépendantes des voies publiques. Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

Les règles de calcul du stationnement figurent en annexe au présent règlement.

N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales sont à privilégier.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'au moins un arbre, arbuste ou massif végétal par tranche de 100 m².

Les espaces boisés classés, figurant au document graphique, sont protégés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Les éléments identifiés au titre de l'article ~~L.151-19-123-1-5-III-2~~, figurant au document graphique, sont concernés par les prescriptions consignées dans le répertoire des éléments remarquables du paysage et du patrimoine, annexé au présent document.

Les arbres identifiés au titre de l'article L.151-19, figurant au document graphique, doivent être conservés sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

Dans un rayon de 15 mètres autour du spécimen :

- l'espace doit être conservé en pleine-terre ;

l'aménagement de réseaux est interdit.

En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation du projet, un nombre équivalent d'arbres d'espèces locales devra être replanté.

En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation du projet, un nombre équivalent d'arbres à grands développement d'essences locales et possiblement d'essences identiques devra être replanté. (Voir annexe VIII : Les plantations : les essences locales)

En cas d'abattage nécessaire pour la réalisation du projet, un nombre équivalent d'arbres de hautes tiges et d'essences identiques devra être replanté.

Les marges de reculement définies à l'article U6 des constructions d'habitations doivent être principalement traitées en espaces verts.

Les plantations de moins de deux mètres (taille adulte) devront être à au moins 1 mètre de la limite séparative.

Les plantations de plus de deux mètres (taille adulte) devront être à au moins 3 m des limites séparatives.

En secteur Nb :

L'enherbement et la protection de la ripisylve sont imposés à moins de 100 mètres des berges, hormis s'ils n'ont pas de fonction biologique évidente ou si leur maintien conduirait à un appauvrissement des milieux.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques

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

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreaux en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, ADSL...)

En secteur Nb :

- les travaux de consolidation ou de protection des berges, soumis à autorisation ou déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'Environnement, doivent faire appel aux techniques végétales vivantes. Lorsque l'inefficacité des techniques végétales par rapport au niveau de protection requis est justifiée, la consolidation par des techniques autres que végétales vivantes est possible à condition que soient cumulativement démontrées :
 - l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques.

- les travaux d'enlèvement des vases du lit des cours d'eau, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, sont autorisés à condition que soient cumulativement démontrées :
 - l'existence d'impératifs de sécurité ou de salubrité publique ou d'objectifs de maintien ou d'amélioration de la qualité des écosystèmes ;
 - l'inefficacité de l'auto-curage pour atteindre le même résultat, l'innocuité des opérations d'enlèvement de matériaux pour les espèces ou les habitats protégés ou identifiés comme réservoirs biologiques.

- Les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'Environnement peuvent être autorisées ou faire l'objet d'un récépissé de déclaration seulement si sont cumulativement démontrées :
 - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques.

TITRE V – ANNEXE

Nuancier pour les menuiseries

Blanc cassé	RAL 9001	RAL 9002			
Gris clair	RAL 7044	RAL 7047	RAL 7035		
Gris coloré vert	RAL 6011	RAL 6021			
Gris bleu	RAL 5007	RAL 5009	RAL 5014	RAL 5024	RAL 5023
Beige	RAL 1013	RAL 1014	RAL 1015		
Tabac	RAL 7002	RAL 7006	RAL 7034		
Rouge lie de vin	RAL 3004	RAL 3005	RAL 3007		
Vert bruyère	RAL 6003	RAL 6006			
Vert foncé	RAL 6005				
Vert empire	RAL 6002				
Gris foncé	RAL 7005	RAL 7010	RAL 7015	RAL 7031	

Les portes d'entrées d'entrée seront traitées dans les teintes foncées, en gris, vert, gris bleuté, brun ou rouge lie-de-vin.

Nuancier pour enduits

La tonalité des enduits doit être proche des RAL suivants selon la finition.

RAL	1001	1002	1013	1014	1015
-----	------	------	------	------	------

Les références RAL ne sont données qu'à titre indicatif, toutes les teintes s'approchant de celles préconisées ci-dessus pouvant être acceptées, à l'exclusion des couleurs trop éclatantes, du ton bois, du vernis et du blanc pur.

TITRE VI – LEXIQUE

Les règles édictées dans le présent PLU ne libèrent pas les demandeurs d'autorisation d'urbanisme des autres contraintes et dispositions légales en vigueur.

Abri de jardin

Petite construction destinée à protéger le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non et avec ou sans fondations.

Dans le présent PLU on considère qu'un abri de jardin ne doit pas dépasser 2,5 mètres de hauteur à l'égout de toit et 8m² d'emprise au sol.

L'article R. 421-1 du Code de l'Urbanisme s'applique. Comme toute construction, l'implantation d'un abri de jardin est soumise à déclaration, voire à autorisation dans certains cas.

Sur une unité foncière ne comprenant aucune construction à usage d'habitation, **un unique** abri de jardin est autorisé.

Accès

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture donnant sur une voie de desserte (portail, porche, portillon) et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage mais pas d'une simple tolérance.

Acrotère

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; elle peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible.

Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximale déterminées par les articles 10 du règlement du PLU pour les toitures terrasse.

Adaptation mineure (la définition figure à l'article 4 du titre I des dispositions générales)

Les adaptations mineures aux règles 3 à 13 de chaque zone_–rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

Adossement

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est parfois imposé pour l'implantation des constructions en limites séparatives, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées sur toute leur longueur.

Affouillement et exhaussement

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

Aires de stationnement

En application de l'article 12, en l'absence de schéma fonctionnel justificatif, la surface minimale dédiée aux aires de stationnement est de 25 m² par véhicule. En cas d'implantation à l'alignement, ou à moins de 5,00 m de l'alignement, cette surface peut être ramenée à 15 m² pour l'emplacement accessible directement par la voie d'accès.

- Cas de la division en plusieurs logements d'une propriété :

La transformation d'une maison d'habitation en plusieurs logements entraînant seulement un réaménagement intérieur sans changement de destination, ni création de surface supplémentaire, ni modification de façade, n'est pas soumise à autorisation d'urbanisme.

Néanmoins, en vertu de l'article L. 421-8 du code de l'urbanisme, *les travaux dispensés de toute formalité au titre du droit de l'urbanisme doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives notamment à l'utilisation des sols*. Les travaux de transformation d'un immeuble en plusieurs logements doivent, par conséquent, respecter les règles relatives au stationnement des véhicules, fixées par le plan local d'urbanisme, et prévoir la

création des places prescrites par nombre de logements. À défaut de pouvoir réaliser les places nécessaires, le constructeur est tenu de limiter son réaménagement en fonction du nombre de places qu'il peut effectivement réaliser.

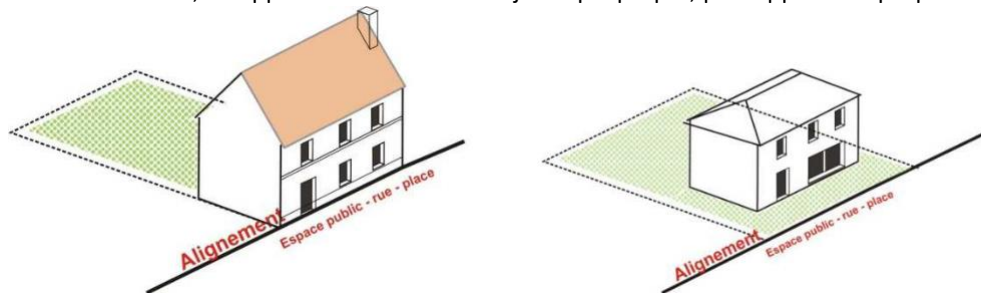
Le non-respect des dispositions du plan local d'urbanisme tombe sous le coup des dispositions des articles L. 160-1 et L. 480-1 et suivants du code de l'urbanisme. L'autorité compétente, qui peut notamment avoir connaissance des travaux de transformation par l'augmentation du nombre de foyers fiscaux, doit faire dresser un procès-verbal d'infraction et le transmettre sans délai au procureur de la République. La commune peut alors demander la réparation du préjudice subi devant les juridictions judiciaires.

Cas de changement de destination d'un bâtiment : les obligations de l'article 12 du PLU s'appliquent au nouveau permis de construire.

Alignement

L'alignement est la limite commune entre un fonds privé et les voies et emprises du domaine public. Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation ou création de clôture, peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.



Aménagement dans le volume existant :

Il s'agit des aménagements réalisés **à l'intérieur du volume clos d'une construction**, cela inclut notamment la création de surface de plancher par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

Annexe (ou construction annexe)

Construction qui n'a pas vocation à usage habitation, **non solidaire de la construction principale** à destination d'habitation, et de surface supérieure à un abri de jardin.

Elles comprennent : les remises, les ateliers, les celliers, les garages, les locaux techniques, les piscines...

Par définition une construction annexe ne peut être implantée sur un terrain sans que celui-ci ne comprenne déjà une construction principale à usage d'habitation.

Ne sont pas assujetties à cette règle les constructions destinées exclusivement à servir de garage pour des véhicules de particuliers.

Auvent

Construction d'une couverture sans mur périphérique, si ce n'est la paroi qui le supporte.

Baie

Ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte) pratiquée dans un mur ou une couverture, servant de porte ou de fenêtre ; lorsque la baie ne donne pas de vue (verre opaque ou translucide et châssis non ouvrant), il peut s'agir d'un jour de souffrance

Balcon

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

Bandeau

Moulure plate rectangulaire de faible saillie, qui s'étend de façon continue sur la longueur d'une façade. Disposés en général au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages, et rompent la monotonie des façades ; ils ont aussi une fonction de protection des façades contre le ruissellement des eaux lorsqu'ils sont suffisamment saillants et munis d'un larmier. Le bandeau encadre également les ouvertures.

Bardage

Technique qui consiste à assembler des pièces métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature

Bâtiment

Tout ouvrage durable construit *au-dessus du niveau du sol*, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

Le PLU protège, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ~~123-1-5-III-2~~ les immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Changement de destination

Il y a changement de destination de locaux chaque fois qu'il y a transformation de l'occupation ou de la destination du sol, *avec ou sans travaux*.

En application de l'article R. 421-17 du CU, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'ancien article R. 123-9 du CU sont soumis à déclaration préalable.

Liste des destinations :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Châssis

Cadre, en métal ou en bois, d'un ouvrage menuisé, fixe ou mobile.

Clôture

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et la limite de l'unité foncière avec celles des parcelles qui lui sont contiguës d'autre part. Sa fonction est d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Les clôtures sont soumises à déclaration (délibération 2007-09-12 du 21 septembre 2007 – article R. 421-12 d du CU).

Coefficient d'imperméabilisation du sol (article 4 du règlement)

Ce coefficient représente le pourcentage du sol naturel imperméabilisé suite à des travaux (par exemple construction de bâtiments d'habitation, d'annexes, de terrasse, de voirie...).

Pourquoi un tel coefficient ?

- Pour rendre obligatoire la conservation sur la parcelle des eaux de pluie et limiter ainsi les eaux envoyées à l'égout,
- Pour favoriser l'alimentation des nappes phréatiques,
- Pour limiter le ruissellement sur la parcelle et en dehors.

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée sur l'unité foncière et la surface totale de l'unité foncière.

Définition de la surface globale imperméabilisée :

- Entre dans ce calcul la totalité des surfaces ne permettant pas à l'eau de s'infiltrer directement dans le sol : toiture, terrasse étanche, voie d'accès goudronnée, piscine...
- Ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface imperméabilisée :
 - la surface des toitures végétalisées,
 - ~~les terrasses perméables zones imperméabilisées si l'infiltration des eaux qu'elles reçoivent est réalisée dans des noues ou dans un puisard situés à leur proximité immédiate.~~
 - les espaces de stationnement, les voirie ou cheminement perméables.

Combles

On appelle comble le niveau de plancher situé immédiatement sous le toit d'un édifice. Le comble est dit aménageable lorsque la partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit présente une hauteur supérieure à 1,80m et dispose d'un plancher porteur et accessible.

Construction à usage d'habitation ou « construction principale »

Construction destinée à servir de local d'habitation aux propriétaires ou aux locataires du terrain et qui cumule plus de 40 m² d'emprise au sol à elle-seule.

Les autres constructions sont dénommées « annexes » ou « abris de jardin », y compris les terrasses, piscines, etc.

Constructions à usage de commerce

Constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

Constructions à usage d'artisanat

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

Constructions à usage industriel

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

Constructions à usage de bureaux

Constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Plusieurs constructions :

On parle de plusieurs constructions sur une même unité foncière quand chacune d'elles dispose d'une entrée distincte, ce qui n'est pas le cas d'un immeuble.

Contiguïté

On parle de la contiguïté de deux propriétés lorsqu'elles sont adjacentes, attenantes, se touchant sans intermédiaire. On parle de maisons contiguës ou mitoyennes lorsqu'elles sont accolées sans forcément qu'il y ait un rapport quelconque entre elles (de style par exemple), elles sont juste côte à côte.

Ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions à usage d'habitation réunies par un simple élément architectural ou un passage, même couvert.

Cour commune

Organisée par les dispositions des articles L. 471-1 à L. 471-2 et R. 471-1 à R. 471-5 du code de l'urbanisme, la servitude dite de « cour commune » permet de calculer le retrait d'une construction par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives à partir, non de celle-ci, mais de la construction voisine, alors même que cette dernière est édifiée sur une propriété distincte.

La demande tendant à l'institution d'une servitude dite de "cours communes" en application de l'article L. 471-1 est portée par le propriétaire intéressé à la création de la servitude devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation des parcelles qui statue comme en matière de référé.

Corniche

A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent placés les chéneaux.

Défrichement

Est un défrichement toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

En Seine-et-Marne l'arrêté préfectoral n° 2003/DDAF/SFEE/117 du 11/06/2003 fixe des seuils de superficie liés aux autorisations de défrichement.

Démolition

La démolition a pour effet de faire disparaître en totalité ou en partie un bâtiment, notamment son gros-œuvre ou de le rendre inutilisable.

Sur la commune le permis de démolir est obligatoire (délibération 2007-09-13 du 21 septembre 2007 – article R. 421-27 du CU).

Dépendance ou Appentis

Construction qui n'a pas vocation à l'usage d'habitation et qui est accolée au bâtiment principal.

Dérogação

Conformément à l'article L.152-3 du CU ~~123-1-9 du CU~~ :«

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. » les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Division : définie par l'article L. 442-1 du CU

Les divisions de propriété sont contrôlées par les régimes d'autorisation ou de déclaration, suivant les cas (opérations d'aménagement, lotissements, permis groupé valant division, détachement de parcelle).

Domaine public

Le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

Droit de préemption urbain

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un PLU ou à l'EPCI d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire. Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) est institué sur certaines zones du PLU à la suite de son approbation ; lors de la vente d'un terrain, la commune ou l'EPCI a droit de préemption, c'est à dire qu'elle est prioritaire sur l'achat du terrain, afin de faciliter l'aménagement urbain.

Droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux

Le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux, institué par la loi du 2 août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises, est un moyen d'acquisition par les communes au même titre que le droit de préemption urbain (cf. fiche spécifique) ou le droit de préemption en ZAD (cf. fiche spécifique). Il permet à une commune de se porter acquéreur prioritaire de biens commerciaux en voie d'aliénation s'ils sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité préalablement défini. Le but est de conserver leur affectation commerciale et par là même de pérenniser la présence de ces commerces dans les centres-villes ou les quartiers ou encore d'en diversifier l'offre.

Egout de toit

Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

Emplacement réservé

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt collectif ou des espaces verts. Leur objectif est d'éviter que les terrains concernés soient utilisés de façon incompatible avec la destination future (article L. ~~151-41-123-1-5-V~~ du code de l'Urbanisme). Cette disposition enclenche un droit de délaissement.

Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Leur délimitation est précisée au plan de zonage du PLU et leur liste y figure.

Emprise publique

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

Emprise au sol

Elle est définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme modifié par le décret 2014-253 du 27 février 2014 - art.4 et précisée par le PLU communal (article 9 du règlement)

Au sens de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume d'une **construction** tous débords et surplombs inclus. Dès lors, l'emprise au sol concerne l'ensemble des ouvrages, même ceux qui restent ouverts sur l'extérieur, comme les appentis ou les auvents.

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.

La notion d'emprise au sol, telle que prise en compte dans le présent PLU, intéresse **l'ensemble des ouvrages édifiés au-dessus du niveau du sol** (bâtiment d'habitation, annexes fermées ou non, charreterie) **ainsi que ceux édifiés au niveau du sol dès qu'ils ont une structure imperméable.**

Ainsi une terrasse de plein pied ou non, couverte ou non, comportant ou non des fondations, ou une voie d'accès **constitue de l'emprise au sol si elle est imperméable.**

Les piscines couvertes ou non génèrent de l'emprise au sol.

Une construction ou partie de construction enterrée ne constitue pas d'emprise au sol si elle est recouverte d'une couche de terre végétale.

Encadrement des baies (bandeau)

Élément d'architecture par forme en saillie ou non, avec une moulure ou non, en pierre, enduit ou bois, voire en métal, qui entoure la baie et crée un style architectural.

Ensoleillement

La privation d'ensoleillement ou de vue peut être considérée par les tribunaux comme un « trouble anormal de voisinage ». Il appartient aux demandeurs d'autorisation d'urbanisme de prendre en considération tous les impacts légaux de leur projet et pas seulement ceux mentionnés dans le PLU.

Equipements

En termes de programmes d'urbanisme et d'aménagement on distingue :

- Les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...),
- Les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

En termes de construction, les équipements (dits équipements techniques) désignent l'ensemble des installations de confort d'un bâtiment : chauffage, ventilation, sanitaires, réseaux électriques, dispositifs d'alarme.

Espace boisé classé

En application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

Espace libre

L'espace libre d'une unité foncière, construite ou équipée, est soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement voie d'accès en matériaux permettant l'infiltration directe de l'eau dans le sol).

Espace de pleine terre

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur des dits locaux ne permettent pas de les qualifier de pleine terre. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

Espace public

L'espace public est une propriété publique ou privée ouverte au public et aménagée à cet effet. Il comprend les voies publiques ou privées ouvertes au public et les emprises publiques.

Espace végétalisé (article 13 du règlement)

Son objectif est d'assurer le maintien de la biodiversité.

Il s'agit de l'espace libre supportant des plantations quelle qu'en soit la nature. Une terrasse végétalisée peut-être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

Extension - agrandissement d'une construction

Augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement du sol. Les règles du PLU peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'extension ou d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments dans des proportions raisonnables. Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc.).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) est inférieure à 50m²
- d'augmenter de plus de 20% la surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) existante
- d'augmenter de plus de 20% l'emprise au sol existante

Il est rappelé qu'en vertu de la jurisprudence, tous les travaux, extensions ou changements de destination qui sont sans effet sur la règle ou qui n'aggravent pas sa non-conformité, restent autorisés quand bien même le bâtiment existant ne respecterait pas la règle du PLU.

Façade

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou situé à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Fond de parcelle

Le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant l'accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire ou trapézoïdale et des terrains d'angle, pour lesquels il n'y a pas de notion de fond de parcelle.

Front bâti

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres)

à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle.

Une façade est une paroi verticale d'un bâtiment ou d'une construction, comportant des baies principales ou secondaires (de plus elle comprend ses parements extérieurs, et ses éléments architecturaux tels saillies, balcons, modénatures, etc.).

Un projet architectural ou une démolition, susceptibles de « rompre » l'unité d'ensemble d'un front bâti identifié au PLU en application de l'article L. [151-19123-1-5-III-2](#) du Code de l'urbanisme, peuvent être refusés, en application de l'article R. 111-21

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée entre son point le plus haut et le point bas de référence.

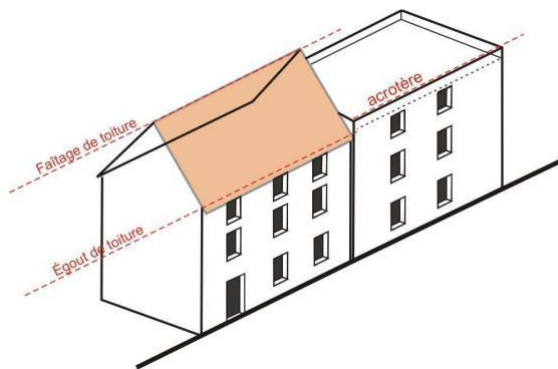
Le faîtage pour le haut d'une toiture, ou l'acrotère pour une couverture en terrasse forme les points les plus hauts de la construction.

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction:

- balustrades et garde-corps à claire voie,
- partie ajourée des acrotères,
- pergolas,
- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...),
- accès aux toitures terrasses.

Hauteur au faîtage : La hauteur mesurée du point de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction ; cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux **Hauteur à l'égout** : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade

L'acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité, etc.)



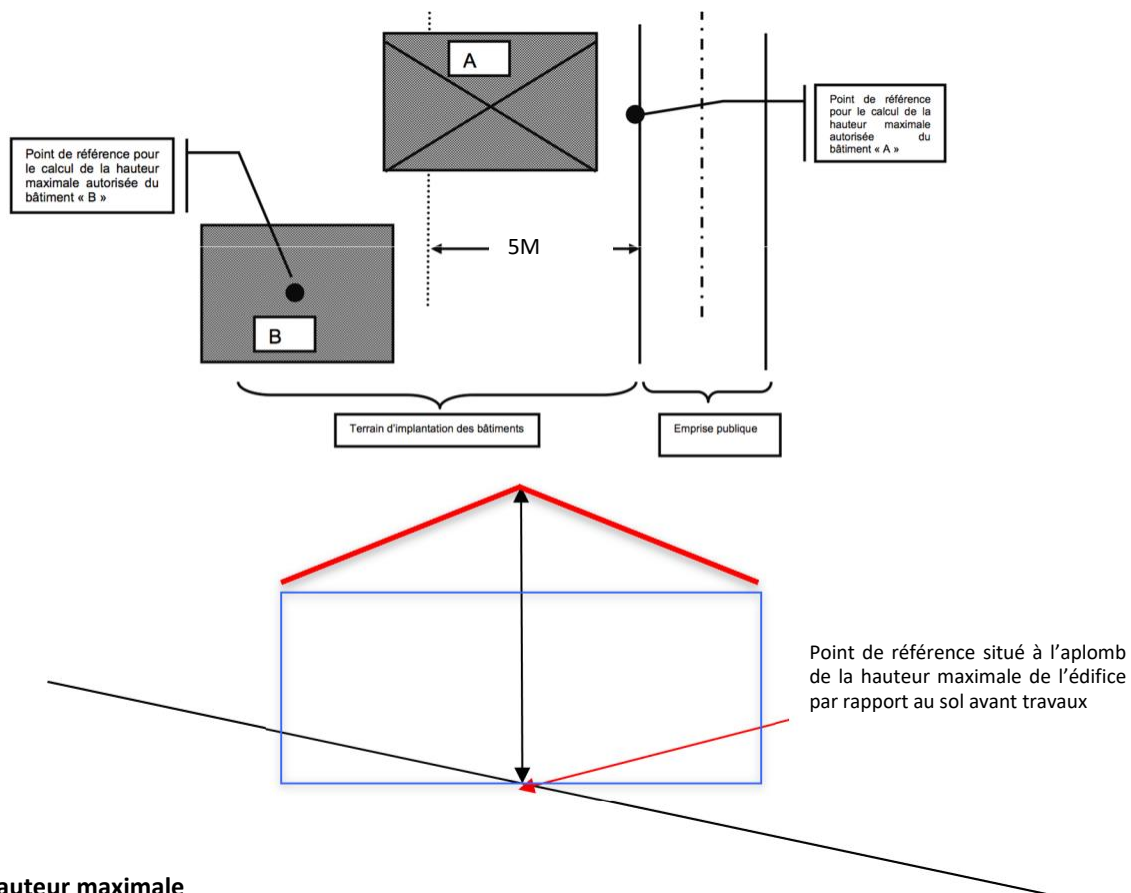
Point de référence

Pour déterminer le point de référence, il faut tenir compte de la configuration des lieux : le terrain comme la rue peuvent être en pente, mais ces pentes peuvent ne pas être identiques. Par exemple le terrain peut descendre vers une rue de pente nulle. Il faut donc prévoir des méthodes de mesure s'appliquant à tous les cas.

- Pour les constructions dont la façade sur la voie desservant la parcelle est implantée à une distance inférieure ou égale à **5 m** par rapport à la limite de l'emprise publique, la hauteur est mesurée à partir d'un point de référence correspondant au niveau de l'emprise publique situé face au point le plus haut de la construction.
- Pour les constructions implantées au-delà d'une distance de **5m** par rapport à la limite d'emprise publique, la hauteur est mesurée à partir d'un point de référence situé à la verticale du point le plus haut de la construction, au niveau du sol naturel **avant** travaux.

Dans le cas d'une extension sur une construction existante, le point de référence à prendre en compte pour la mesure de la hauteur maximale de l'extension est celui de la construction d'origine. En d'autres termes, si la

construction d'origine a déjà une hauteur correspondant au maximum autorisé, alors le faitage de l'extension ne pourra pas dépasser celui de la construction d'origine.



Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée à l'article 10 des différents règlements de zone est mesurée entre le point le plus haut de la construction ou de l'annexe et le point de référence, tel que défini ci-dessus.

Implantation

Disposition générale d'une construction par rapport à son unité foncière. L'implantation des constructions se définit par rapport aux espaces publics, par rapport aux limites séparatives avec les unités foncières voisines et par rapport aux autres constructions sur la parcelle.

Installations techniques d'intérêt public

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc.).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au PLU de la même manière que les bâtiments.

Intérêt collectif

L'[ancien](#) article R. 123-9 du code de l'urbanisme dit : « Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et **installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.** »

Sont considérées dans le présent PLU comme faisant partie des installations et équipements d'intérêt collectif : les constructions et installations à vocation sportive, culturelle ou médicale qui sont ouvertes à tous les habitants.

Jour de souffrance

Ouvertures en façades ou pignon apportant de la lumière naturelle dans une pièce sans que de l'intérieur il soit possible de voir à l'extérieur (articles 675 à 677 du Code Civil).

Jour et vue

Le jour est une ouverture qui ne laisse passer que la lumière, pas la vue.

La **vue** est une fenêtre qui s'ouvre laissant passer à la fois la lumière et l'air. Les vues permettent de porter le regard sur la propriété d'autrui.

Dans un mur mitoyen, nul ne peut percer de fenêtre ou d'ouverture sans le consentement de son voisin.

Dans un mur non mitoyen, mais joignant directement le bien d'autrui, seuls des jours peuvent être pratiqués.

Au rez-de-chaussée, la base du jour doit être placée au minimum à 2,60 m du sol.

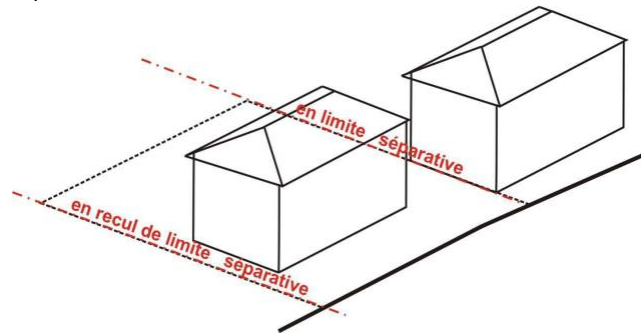
Aux étages, cette hauteur est réduite à 1,90 m.

Dès lors qu'elles font corps avec le mur dans lequel elles sont insérées et qu'elles sont fixes (c'est-à-dire sans châssis ouvrant), la jurisprudence considère que les briques en pavés de verre ne constituent **ni une vue, ni un jour de souffrance**. Leur présence ne sont donc soumises à aucune dispositions particulières, mais ne peuvent pas non plus faire l'objet d'une acquisition de servitude de vue.

Limites séparatives

Les limites séparatives d'une unité foncière-terrain, au sens de l'article 7 du règlement, sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique.

On détermine l'implantation des constructions, aux articles 7 du règlement du PLU, par rapport aux limites séparatives.



Local accessoire

« Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal » (R. 421-17 b).

Un local accessoire est un local, contigu ou proche ou encore situé dans la construction mais qui n'a pas la même destination que le bâtiment principal.

Dans le présent PLU les locaux accessoires représentant moins de 50% de l'emprise au sol totale sur l'unité foncière sont rattachés à la destination majoritaire.

Logement collectif : il est constitué d'immeubles ou d'habitat groupé. Le logement individuel est constitué par les formes pavillonnaires

Lotissement

Division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L. 442-1). Un lotissement fait l'objet d'un permis d'aménager.

Lucarne

Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

Marge de reculement

Elles ne concernent que les limites séparatives.

L'article R. 111-18 du code de l'urbanisme précise : A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (en particulier des points en saillie) au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à trois mètres.

L'article R. 111-19 ajoute : Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des

travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Le PLU définit selon les zones et les destinations des marges de reculement supérieures à celles du code de l'urbanisme.

Modénature

Ensemble des moulures verticales ou horizontales composant une façade et situées en saillie sur la façade (bandeaux, corniches, pilastres, encadrement de baies, etc.).

Nuisances

Éléments de la vie urbaine ou des activités qui provoquent de la gêne, un inconfort sensible ou du danger : bruits, odeurs, poussières...

Ouvrages

Un ouvrage est le résultat d'un travail.

Sont considérés comme ouvrage dans le présent PLU toutes les réalisations aboutissant à la création de zones imperméabilisées : réalisation d'une cour pavée, d'une terrasse bétonnée...

Piscine

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles générales édictées aux articles 6 et 7. Une piscine ne répond pas à la définition des constructions annexes du présent règlement. Une piscine constitue de l'emprise au sol. L'implantation d'une piscine n'est pas tenue de respecter les règles de l'article 8.

Pleine terre :

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

Portail

Le portail (ou porche), réalisé dans une clôture, constitue une ouverture dont la dimension permet le passage d'un véhicule (en particulier d'un véhicule de secours) pour accéder à l'unité foncière ; sa largeur peut être plus réduite que celle de la voie d'accès. Il se distingue de la porte ou du portillon dont le passage est limité aux piétons ou aux deux-roues.

Rampant

Partie de toiture ou d'un ensemble disposée en pente.

Recul

Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'un espace public.

Réseaux

Équipements nécessaires au fonctionnement des collectivités et à la viabilisation d'un terrain pour le rendre constructible.

Saillies

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (par exemple : oriels, balcons, etc.), à l'exclusion de toute modénature (corniche, avancée de toiture, etc.).

Servitude

La servitude est un service que rend un fonds dit servant à un fonds dit dominant. Tout propriétaire d'un terrain enclavé peut réclamer une servitude de passage sur le terrain de son voisin, appelé "le fonds servant", pour assurer la desserte complète de son terrain, appelé "le fonds dominant".

Ce droit de passage comporte le passage sur le sol mais aussi, sur le sous-sol (canalisation).

En matière de servitude le PLU ne s'intéresse qu'aux accès des unités foncières. Le passage des canalisations ne concerne que les propriétaires des lots concernés.

Surface imperméable

Le calcul de la surface imperméable prend en compte la totalité des surfaces qui s'opposent à l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol et produisent donc des effets de ruissellements : surfaces construites, terrasses, aires de stationnement, voies d'accès, etc. en matériaux constituant une imperméabilisation locale du sol. Le PLU limite dans l'article 4 pour chaque unité foncière le pourcentage de surface imperméable.

Les surfaces imperméables équipées d'un dispositif de récupération des eaux (noue, puisard...) situé à leur proximité immédiate n'entrent pas dans le calcul des zones imperméabilisées.

Terrain naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été, avant cette date, modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Terrasse

Plate-forme accessible non close reposant sur infrastructure ou superstructure ; aussi la couverture du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plate-forme non accessible et découverte.

Une terrasse, dont la hauteur est supérieure à 0.20 m par rapport au sol naturel ou si elle est couverte ou lorsqu'elle comporte des fondations constituée de l'emprise au sol. Toute terrasse imperméable entre dans le champ d'application du coefficient d'imperméabilisation.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou une même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement ou du PLU.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires). Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Voie ou voirie publique ou privée

Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes et des véhicules. La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée (s) avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés et les talus.

Les voies sont publiques ou privées : pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité.

Les voies ouvertes à la circulation publique des véhicules sont réservées en priorité à la circulation. Il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée, dans les conditions précisées dans la permission de voirie.

La voie de desserte : la voie de desserte est celle donnant accès directement au terrain sur lequel la construction est projetée. Pour qu'une voie puisse être une voie de desserte elle doit donc arriver aux abords immédiats du projet et être utilisable par les véhicules dans des conditions normales de sécurité.

Une voie privée, interne au terrain d'assiette, et desservant plusieurs propriétés ou lots est considérée par le PLU comme une voie de desserte.

La voie de desserte sert de référence pour constituer un alignement pour l'application des règles d'implantation (articles 6 et 7 du PLU).

La voie publique : au sens du code de la voirie routière, une voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Au sens domanial du terme, elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.

Une voie privée se distingue en principe de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Une voie privée est donc en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux. Une voie privée est ou non affectée à l'usage public.

TITRE VII – REGLES DE CALCULS DU STATIONNEMENT

ANNEXE AU REGLEMENT DU PLU - REGLES DE CALCUL DU STATIONNEMENT

DESTINATION DE LA CONSTRUCTION	AIRES DE STATIONNEMENT A PREVOIR
HABITAT	
<ul style="list-style-type: none"> • Appartement en immeuble collectif : <ul style="list-style-type: none"> - Logement d'une surface de plancher < 60 m² - Logement d'une surface de plancher > 60 m² - Pour une surface de plancher > 100 m² • Maisons individuelles hors lotissement : <ul style="list-style-type: none"> - Maison d'une surface de plancher < 60 m² - Maison d'une surface de plancher > 60 m² - Pour une surface de plancher > 100 m² • Lotissement à usage d'habitation ou les groupes d'habitations dans les ZAC • Foyer de personnes âgées 	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place/logement • 2 place/logement • 1 pl. de stationnement supplémentaire par tranche 100 m² (3 places pour 200m2) • 1 place • 2 places • 1 place de stationnement supplémentaire par tranche 100 m² • Idem ci-dessus + 1 place banalisée pour 4 maisons • <u>2 place/logement</u> • 1 place/logement
ACTIVITES ET SERVICES	
<ul style="list-style-type: none"> • Petites salles de sport de proximité, salle de réunions, fêtes • Camping, HLL, PRL, résidence mobile de loisirs • Etablissement industriel ou artisanale, entrepôt • Commerces et autres services - Moins de 200 m² • Bureau – services ouverts au public • Bureaux non ouverts au public • Activités libérales autres que bureau • Hôtel – restaurant 	<ul style="list-style-type: none"> • 1.5 pl. pour 8 personnes accueillies (ex : salle de 50 places = 9 places de stationnement) • 1.5 pl. pour 8 personnes accueillies • 1.5 pl. pour 2 employés • 1.5 pl./40 m² de surface de vente – 2 places minimum* • 1.5 pl./20 m² de surface utile – 2 places minimum* • 1.5 pl./30 m² de surface – 2 places minimum* • 1.5 pl./30 m² de surface – 3 places minimum* • 1 place par chambre – 1 place pour 5 m² de salle de restaurant • 1 place pour 15 personnes
<ul style="list-style-type: none"> • Lieu de culte 	
STATIONNEMENT DES DEUX ROUES	
<p>Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Pour les opérations de logements de plus de 400 m² de surface plancher : • Pour les bureaux : • Pour les commerces : • Pour l'artisanat et les équipements publics : 	<ul style="list-style-type: none"> • Un local vélo de 10 m² minimum auquel s'ajoute, par logement, une aire de stationnement vélo d'une surface minimale de 1,5 m². • Minimum de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher • Ne peut être inférieur aux surfaces cumulées suivantes : Minimum de 1 m² par tranche de 10 employés Minimum de 1 m² par tranche de 250 m² de surface de plancher • Minimum de 1 m² par tranche de 10 employés

* dès le premier m²

~~*dès le premier m²~~

Remarques :

1. A l'exception des places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite (voir page ci-dessous), les places de stationnement automobile doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- longueur de la place : 5 mètres

- largeur de la place : 3 mètres

Il convient de compter ~~3025~~ m² au minimum pour une place de stationnement, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévue conformément à la réglementation en vigueur (voir page ci-dessous).

2. Lorsqu'une opération prévoit la construction de plusieurs types d'habitat et/ou activité, le nombre d'emplacements à prévoir dans le cadre de cette opération correspond à la somme (arrondie à l'entier supérieur) des emplacements afférents à chaque type d'habitat et/ou activité calculés dans les conditions précitées.

1.3. Les places de stationnement commandées ne sont pas prises en compte dans le décompte des emplacements de stationnement du projet. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

2. Il n'est pas fixé de règles particulières pour les équipements publics et autres que ceux précités en « Activités et services ».

4.

3-5. En cas d'impossibilité avérée de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur l'unité foncière terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous l'une des formes suivantes :

- Réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- Acquisition de places de stationnement dans un parc privé situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.
- Concession de 15 ans minimum dans un parc public de stationnement situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

4. Conformément aux dispositions de l'article ~~L.151-35L-123-1-3~~ du code de l'urbanisme, pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

6.

5-7. Des places de stationnement supplémentaires à celles requises ci-dessus pourront être exigées du fait des besoins effectifs générés selon la nature ou le volume des constructions.

LES PLACES DE STATIONNEMENT DES AUTOMOBILES Réservées aux personnes à mobilité réduite

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

- d'une largeur de 0.80m,
- libre de tout obstacle,
- protégée de la circulation,
- sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m. Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

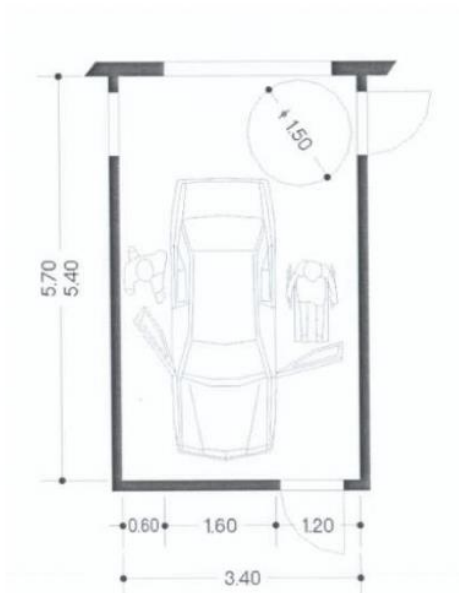
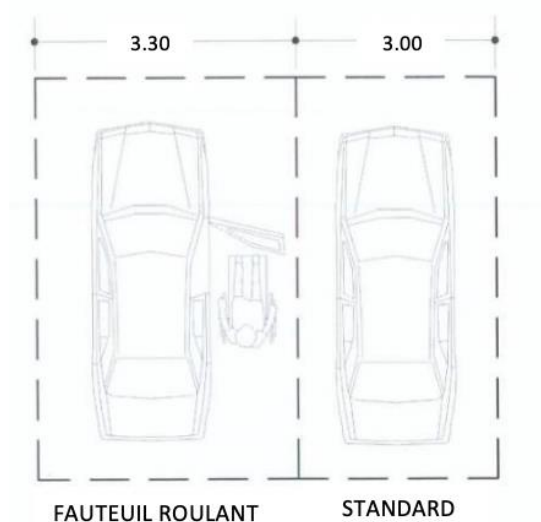
Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.

BATIMENTS D'HABITATION COLLECTIFS NEUFS

Le pourcentage minimum des places de stationnement d'automobiles destinées aux habitants et aux visiteurs, qui doivent être accessibles aux personnes handicapées, est fixé à 5%.

Ces places de stationnement à l'intérieur, sont dites adaptables, si après des travaux simples, elles peuvent satisfaire aux exigences suivantes :

La bande d'accès latérale prévue à côté des places de stationnement d'automobile aménagées, doit avoir une largeur d'au moins 0.80m sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30m.



TITRE VIII – LES PLANTATIONS : LES ESSENCES

LOCALES

Les végétaux conseillés.

Cette liste d'essences s'inspire pour beaucoup de la flore forestière des boisements et des quelques haies et bosquets existants sur le territoire du Parc. Cette liste est donnée à titre indicatif et est à adapter suivant le contexte.

Nous vous invitons vivement à prendre contact avec les techniciens du Parc pour des conseils contextualisés.

⌘ Les plantes suivies de ce symbole présentent un caractère de toxicité, notamment par ingestion et sont à utiliser avec précaution pour les espaces destinés aux jeunes enfants.

Liste d'essences d'arbres, à utiliser isolés ou en bande boisée

Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>)
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	Merisier (<i>Prunus avium</i>)
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i> ou <i>B. alba</i>)	Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)
Bouleau verruqueux (<i>Betula verrucosa</i> ou <i>B. pendula</i>)	Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)
Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)	Noyer noir (<i>Juglans nigra</i>)
Charme (<i>Carpinus betulus</i>)	Orme (<i>Ulmus resista</i> - variété résistante à la graphiose)
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	Poirier (<i>Pyrus pyraeaster</i> ou <i>P. communis</i>)
Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)	Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i> ou <i>M. communis</i>)
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)
Chêne sessile ou rouvre (<i>Quercus petraea</i> ou <i>Q. sessiliflora</i>)	Tremble (<i>Populus tremula</i>)
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	Arbres fruitiers (Pommier, poirier, cerisier, prunier) de variété traditionnelle (voir les techniciens du Parc)
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	

N.B. Pour le tilleul, les variétés *Tilia tomentosa* et *Tilia x euchlora* et *platyphyllos* sont à proscrire (car le nectar serait toxique pour les abeilles ou trop fragile).

Liste d'essences arbustives champêtres, à utiliser dans les haies

Grands arbustes caducs (pouvant dépasser les 2 m à maturité en haie libre :

Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i> et <i>C. laevigata</i>)	Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)
Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)	Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)
Cognassier (<i>Cydonia vulgaris</i>)	Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)
Eglantier ou Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>)	Sureau (<i>Sambucus nigra</i>)
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)⌘

N.B. On veillera à respecter la réglementation vis-à-vis de la hauteur de la haie en limite de propriété.

Petits arbustes (en général inférieurs à 2 m à maturité):

Amélanchier (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)⌘
Bourdaie (<i>Frangula alnus</i>)⌘	Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>)⌘
Camérisier à balais (<i>Lonicera xylosteum</i>)⌘	Groseillier à maquereau (<i>Ribes uva-crispa</i>)
Cassis (<i>Ribes nigrum</i>)	Nerprun purgatif (<i>Rhamnus catharticus</i>)⌘
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	Épine-vinette (<i>Berberis vulgaris</i>)
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	Viorne lanthane/Viorne obier (<i>Viburnum lantana /opulus</i>)⌘

Persistants et semi-persistants

Charmille (<i>Carpinus betulus</i> , essence marcescente qui conserve ses feuilles une partie de l'hiver)	Nerprun alaterne (<i>Rhamnus alaternus</i>)
Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)⌘, espèce de mi-ombre	Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i> , semi-persistent)⌘
	Genévrier commun (<i>Juniperus communis</i>)

Liste de plantes grimpantes

Chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum*, *L. henryi* -variété semi-persistante-, *L. japonica* 'halliana' -variété persistante) ✕
Clématite (*Clematis*) ✕
Glycine (*Wisteria sinensis*) ✕

Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
Houblon (*Humulus lupulus*)
Lierre commun (*Hedera helix*) ✕
Rosiers grimpants
Vignes (*Vitis vinifera*)

Liste d'arbres et arbustes de zones humides

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
Saule marsault (*Salix caprea*)
Saule des vanniers ou osier commun (*Salix viminalis*)
Saule blanc (*Salix alba*)
Saule cendré (*Salix cinerea*)
Saule à oreillettes *Salix aurita*

Saule à trois étamines *Salix triandra*
Saule fragile *Salix fragilis*
Saule pourpre *Salix purpurea* humides
Saule roux *Salix acuminata*
Sureau noir *Sambucus nigra*
Tremble (*Populus tremula*)

Liste de plantes de zones humides

Acore (*Acorus gramineus*, *Acorus calamus*)
Baldingère (*Phalaris arundinacea*)
Carex à épis pendants *Carex pendula*
Carex cuivré *Carex cuprina*
Carex des marais *Carex acutiformis*
Carex des rives *Carex riparia*
Carex espacé *Carex remota*
Carex faux souchet *Carex pseudocyperus*
Carex hérissé *Carex hirta*
Carex paniculé *Carex paniculata*
Carex raide *Carex elata*
Grand plantain d'eau *Alisma plantago-aquatica*
Iris (*Iris pseudacorus*)
Jonc à fruits luisants *Juncus articulatus*
Jonc à tépales aigus *Juncus acutiflorus*
Jonc aggloméré *Juncus conglomeratus*
Jonc des crapauds *Juncus bufonius*
Jonc épars *Juncus effusus*

Jonc glauque *Juncus inflexus*
Lycoperon d'Europe (*Lycopus europaeus*)
Massette à feuilles étroites *Typha angustifolia*
Massette à feuilles larges *Typha latifolia*
Menthe à feuilles rondes *Mentha suaveolens*
Menthe aquatique *Mentha aquatica*
Menthe des champs *Mentha arvensis*
Myosotis des marais *Myosotis palustris*
Populage des marais (*Caltha palustris*)
Renouée amphibie *Polygonum amphibium*
Reine des Prés (*Filipendula ulmaria*)
Roseau commun (*Phragmites communis*)
Rubanier rameux *Sparganium erectum*
Sagittaire (*Sagittaria latifolia*)
Salicaria (*Lythrum salicaria*)
Scirpe des marais *Eleocharis palustris*
Véronique mouron d'eau *Veronica anagallis-aquatica*

Exemples de composition végétale

Ces exemples ne sont pas exhaustifs et sont donnés à titre indicatif ; la nature du sol peut être déterminée à partir de l'observation du sol et de la végétation déjà présente.

Bande boisée pour un sol acide, pauvre et a tendance séchant, en situation ensoleillée à mi-ensoleillée

Chêne sessile ou rouvre (*Quercus petraea*)
Châtaignier (*Castanea sativa*)
Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa* ou *B. pendula*)
Merisier de sol acide (*Prunus avium*)

Aubépine (*Crataegus monogyna*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Bourdaine (*Frangula alnus*)
Genet (*Cytisus scoparius*)

Haie champêtre pour un sol neutre et frais, en situation ensoleillée a mi-ensoleillée

Plantes déconseillées car banalisantes

Ces plantes sont déconseillées car elles ne sont pas originaires de la région et ont une tendance à uniformiser les paysages. Souvent plantées en haies monospécifiques, et comparées à du "béton vert", elles ne présentent que peu d'intérêt au niveau écologique et sont très fragiles aux attaques parasitaires.

Bambou	Houx / Ilex (sauf <i>Ilex aquifolium</i>)
Berberis	Laurier palme ou cerise (<i>Prunus laurocerasus</i>)
Cyprès de Leyland (<i>Cupressocyparis leylandii</i>)	Laurier du Portugal (<i>Prunus lusitanica</i>)
Eléagnus à feuillage panaché	Thuja (<i>Thuja</i>)
Eucalyptus (<i>Eucalyptus</i>)	Végétaux à feuillage pourpre (Prunier et noisetier pourpres notamment)
Faux Cyprès (<i>Chamaecyparis</i>)	

Plantes fortement invasives sur le territoire du Parc du Gâtinais français sont indiquées en gras.

Arborée ou arbustive	Luzerne arborescente (<i>Medicago arborea</i>)
Ailante ou Faux-verniss du Japon (<i>Ailanthus altissima</i>)	Myriophylle du Brésil (<i>Myriophyllum aquaticum</i>)
Arbre aux papillons (<i>Buddleia davidii</i>)	Papyrus (<i>Cyperus eragrostis</i> et <i>C. difformis</i>)
Aucuba (<i>aucuba japonica</i>)	Petite lentille d'eau (<i>Lemna minutii</i> et <i>L. turionifera</i>)
Bambous (<i>Phyllostachis</i>)	
Cerisier tardif (<i>Prunus serotina</i>)	Vivace, herbacée
Chêne rouge d'Amérique (<i>Quercus rubra</i>)	Asters américains (<i>Aster lanceolatus</i>, <i>A. novi-belgii</i>, <i>A. squamatus</i>, <i>A. x salignus</i>)
Cyprès de Lambert (<i>Cupressus macrocarpa</i>)	Balsamines / Impatiens (<i>Impatiens glandulifera</i>, <i>I. parviflora</i>, <i>I. balfouri</i>, <i>I. capensis</i>)
Erable negundo (<i>Acer negundo</i>)	Berce du Caucase (<i>Heracleum mantegazzianum</i>)
Fusain du japon (<i>Euonymus japonicus</i>)	Bident (<i>Bidens frondosa</i> et <i>B. connata</i>)
Genêt blanc (<i>Cytisus multiflorus</i>)	Consoude hérissée ou rude (<i>Symphytum asperum</i>)
Genêt strié (<i>Cytisus striatus</i>)	Ficoïde à feuilles en cœur (<i>Aptenia cordifolia</i>)
Herbe de la Pampa (<i>Cortaderia selloana</i>)	Lilas d'Espagne (<i>Galega officinalis</i>)
Laurier-cerise (<i>Prunus laurocerasus</i>)	Onagre (<i>Oenothera biennis</i> , <i>O. longiflora</i> , <i>O. striata</i>)
Mahonia (<i>mahonia aquifolium</i>)	Orpin de Helms (<i>Crassula helmsii</i>)
Mimosa (<i>Acacia dealbata</i> , <i>A. longifolia</i> , <i>A. saligna</i> et <i>A. retinodes</i>)	Orpin bâtard (<i>Sedum spirium</i>)
Mûrier blanc (<i>Morus alba</i>)	Raisin d'Amérique (<i>Phytolacca americana</i>)
Pittosporum du Japon (<i>Pittosporum tobira</i>)	Renouée du Japon (<i>Reynoutria japonica</i> ou <i>Polygonum cuspidatum</i>)
Pyracantha coccinea (<i>Pyracantha coccinea</i>)	Renouée de Sakhaline (<i>Reynoutria sachalinensis</i>)
Rhododendron pontique (<i>Rhododendron ponticum</i>)	Renouée hybride (<i>Reynoutria x bohemica</i>)
Robinier faux-acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	Sélaginelle de Krauss (<i>Selaginella kraussiana</i>)
Sumac de Virginie (<i>Rhus typhina</i>)	Senecio (<i>Senecio angulatus</i> , <i>S. deltoideus</i>)
Troène à feuilles brillantes (<i>Ligustrum lucidum</i>)	Seneçon sud-africain (<i>Senecio inaequidens</i>)
	Solidage du Canada (<i>Solidago canadensis</i>)
Aquatique	Solidage glabre (<i>Solidago gigantea</i>)
Azolla fausse-fougère (<i>Azolla filliculoides</i>)	Stramoine / herbe à la taupe (<i>Datura stramonium</i>)
Elodée du Canada (<i>Elodea canadensis</i>)	Véronique de Perse (<i>Veronica persica</i>)
Elodée à feuilles étroites (<i>Elodea nuttallii</i>)	Véronique voyageuse (<i>Veronica peregrina</i>)
Grande Elodée (<i>Lagarosiphon major</i>)	Xanthium strumarium (<i>Xanthium strumarium</i>)
Jacinthe d'eau (<i>Eichornia crassipes</i>)	
Jonc grêle (<i>Juncus tenuis</i>)	
Jussie (<i>Ludwigia grandiflora</i> et <i>L. peploides</i>)	

Sources : Natureparif, Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, Parc naturel régional du Gâtinais français

|

TITRE IX – LES CONSTRUCTIONS SUR TERRAINS
ARGILEUX EN ILE DE FRANCE

Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France

Juillet 2014



Comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol ?



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

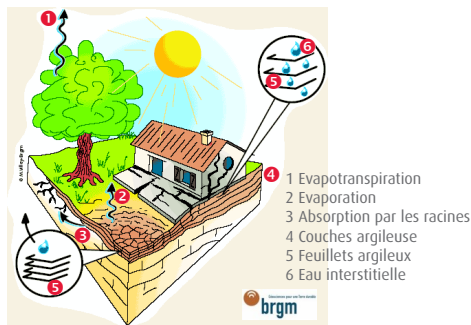
PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie
d'Île-de-France

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

→ Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

→ Des désordres aux constructions

Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.



→ Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

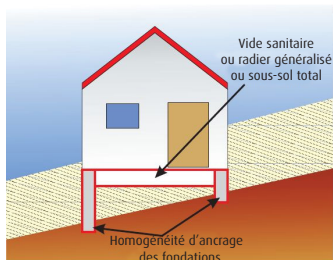
En région Ile-de-France :

- plus de **500 communes** exposées à ce risque
- **1,3 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- **deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : **15 300€¹**

¹- source CGEDD, mai 2010

Que faire si vous voulez...

construire



➔ Précisez la nature du sol

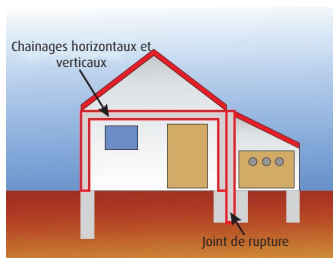
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

➔ Réalisez des fondations appropriées

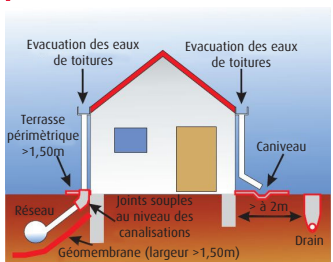
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



➔ Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

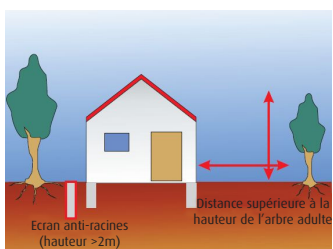
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

aménagement, rénover



➔ Eviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

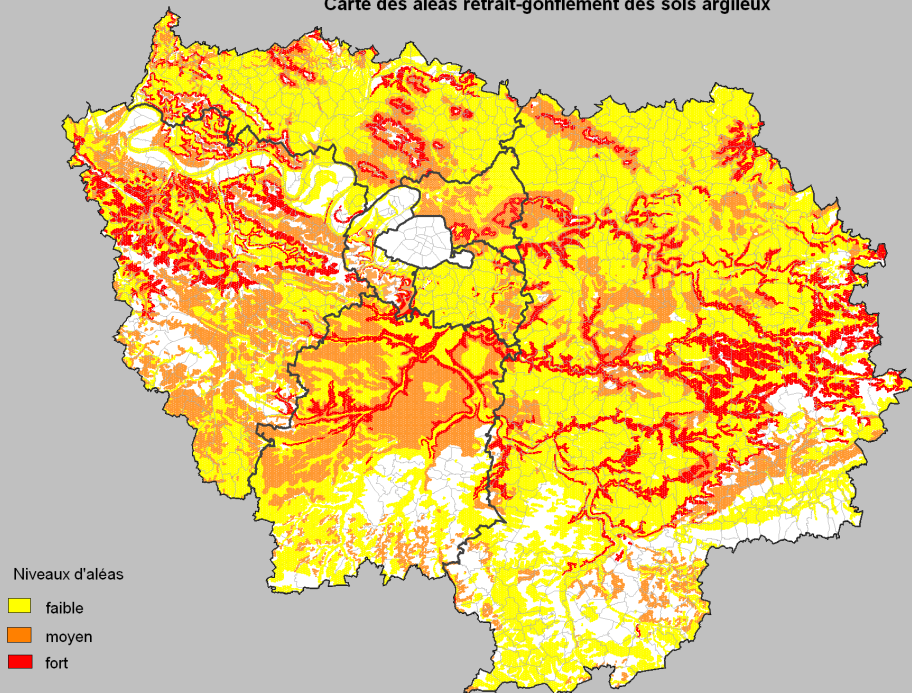


➔ Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France

Carte des aléas retrait-gonflement des sols argileux



Niveaux d'aléas

- faible
- moyen
- fort

Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale des territoires et la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :

Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables : <http://www.developpement-durable.gouv.fr> - <http://www.prim.net>

Bureau de Recherches Géologiques et Minières : <http://www.brgm.fr> - <http://www.argiles.fr>

Agence qualité construction : <http://www.qualiteconstruction.com>

Caisse centrale de réassurance : <http://www.ccr.fr>

Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement et de l'énergie
d'Ile-de-France

Service Prévention des risques et des nuisances

10 rue Crillon - 75194 Paris cedex 04

Tél : 01 71 28 46 52

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ILE-DE-FRANCE

