

PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHARTRETTES – REVISIONS ALLEGES / MODIFICATION



Réunion publique 14/04/2022



POURQUOI FAIRE EVOLUER LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?

Il s'agit de faire évoluer le règlement pour permettre :

- ✓ l'installation d'une ferme maraîchère en agro écologie,
- ✓ l'implantation d'une station de traitement de pesticides de l'eau potable,
- ✓ l'évolution du site d'activités en entrée de ville et notamment la requalification de la friche constituée par l'ancien Bricomarché
- ✓ la consolidation du commerce de proximité et des services à la population dans le bourg
- ✓ le renforcement de la protection du patrimoine naturel communal
- ✓ le renforcement de la place de la nature dans le tissu urbanisé du bourg en favorisant la perméabilité des sols

Profitant de la mise en œuvre de cette démarche, cette évolution est aussi l'occasion de procéder à des modifications mineures du règlement (mise à jour du corps du règlement, des références des articles du code de l'urbanisme, correction d'une erreur matérielle).

Le traitement de ces différents sujets nécessite l'emploi de deux types de procédures régies par le code de l'urbanisme. C'est pourquoi le conseil communautaire (CA du Pays de Fontainebleau) a prescrit une procédure de modification (15 mars 2022) et 3 procédures de révisions allégées du PLU (31 mars 2022).



PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N°3

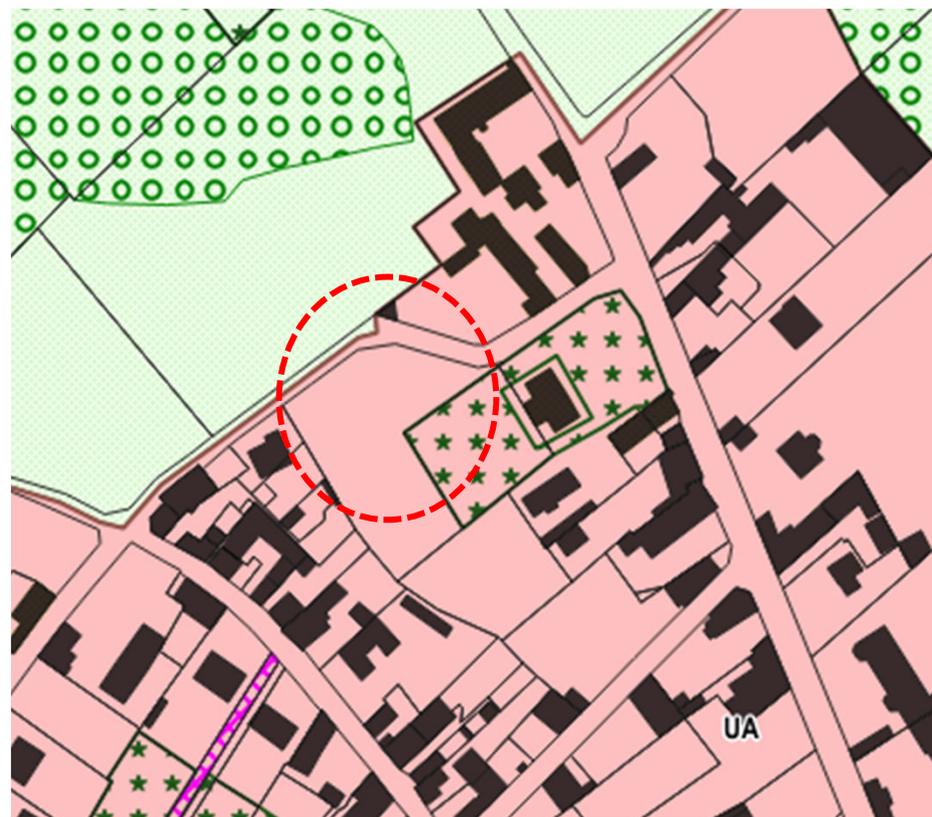
***Suppression du classement de la parcelle AD 31
en « parcs et espaces paysagers protégés »***

SUPPRESSION DU CLASSEMENT EN « PARCS ET ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS » DE LA PARCELLE AD 31

Suite à l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Paris du 10 juillet 2018, le classement en « parcs et espaces paysagers protégés » de la parcelle AD 31 est supprimé.



PLU existant



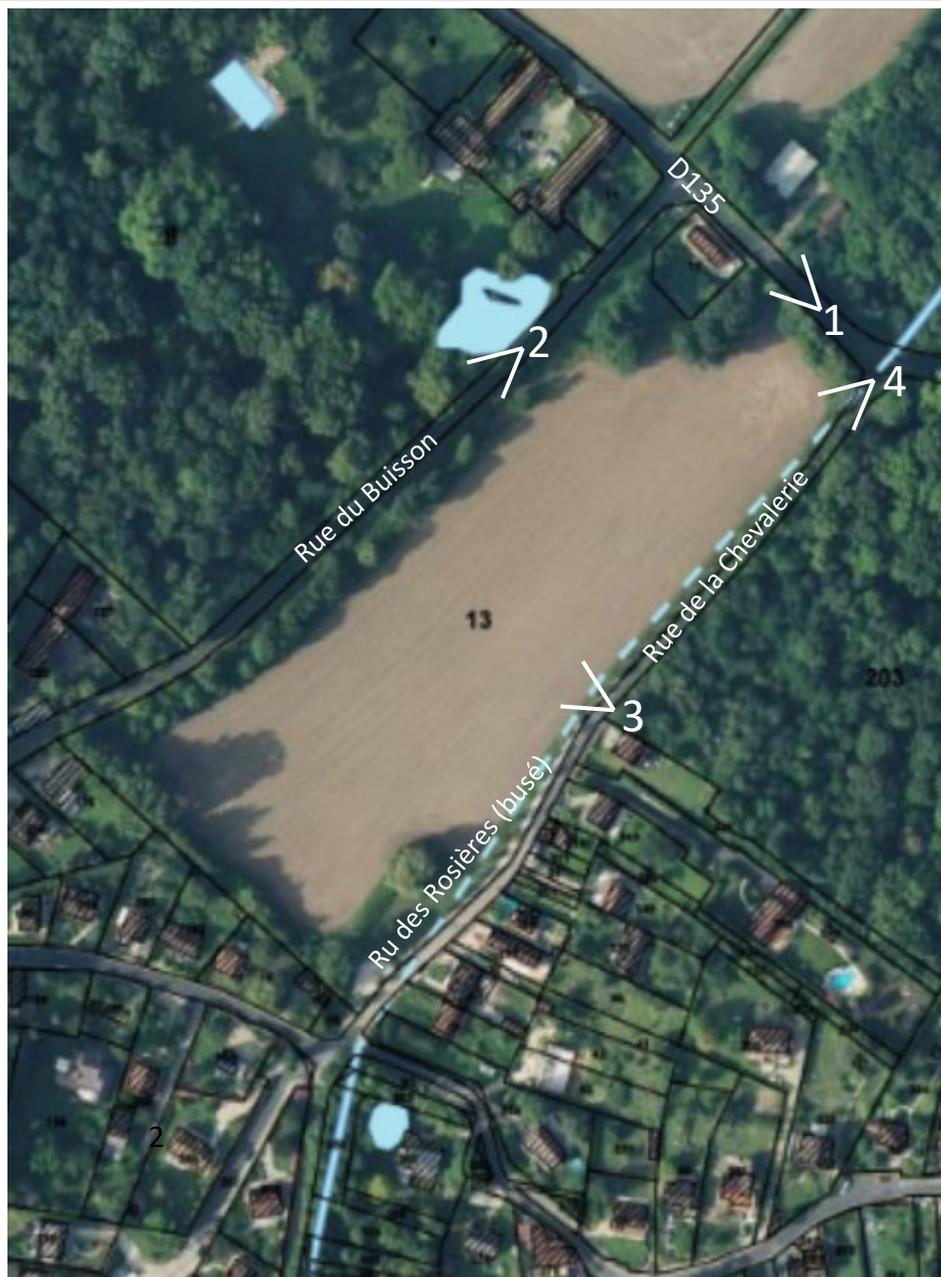
PLU révisé



PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N°1

Permettre l'installation d'une ferme maraîchère en agro-écologie

PROJET D'INSTALLATION D'UNE FERME MARAÎCHÈRE EN AGRO-ÉCOLOGIE



Le choix du site

- Une parcelle bien adaptée à la vocation et à la taille du projet, bénéficiant d'une bonne desserte (automobile/piéton / vélo) (1), et située à proximité du bourg ce qui facilite le commerce en « circuit court »

Éléments du contexte :

- Les plantations (Haie arbustive) en bordure de la rue du Buisson et les arbres encadrant la parcelle d'habitat au nord(2)
- Point de vue sur éléments remarquables (3)
- Les plantations d'alignement en bordure de la rue de la Chevalerie sont protégées (4)

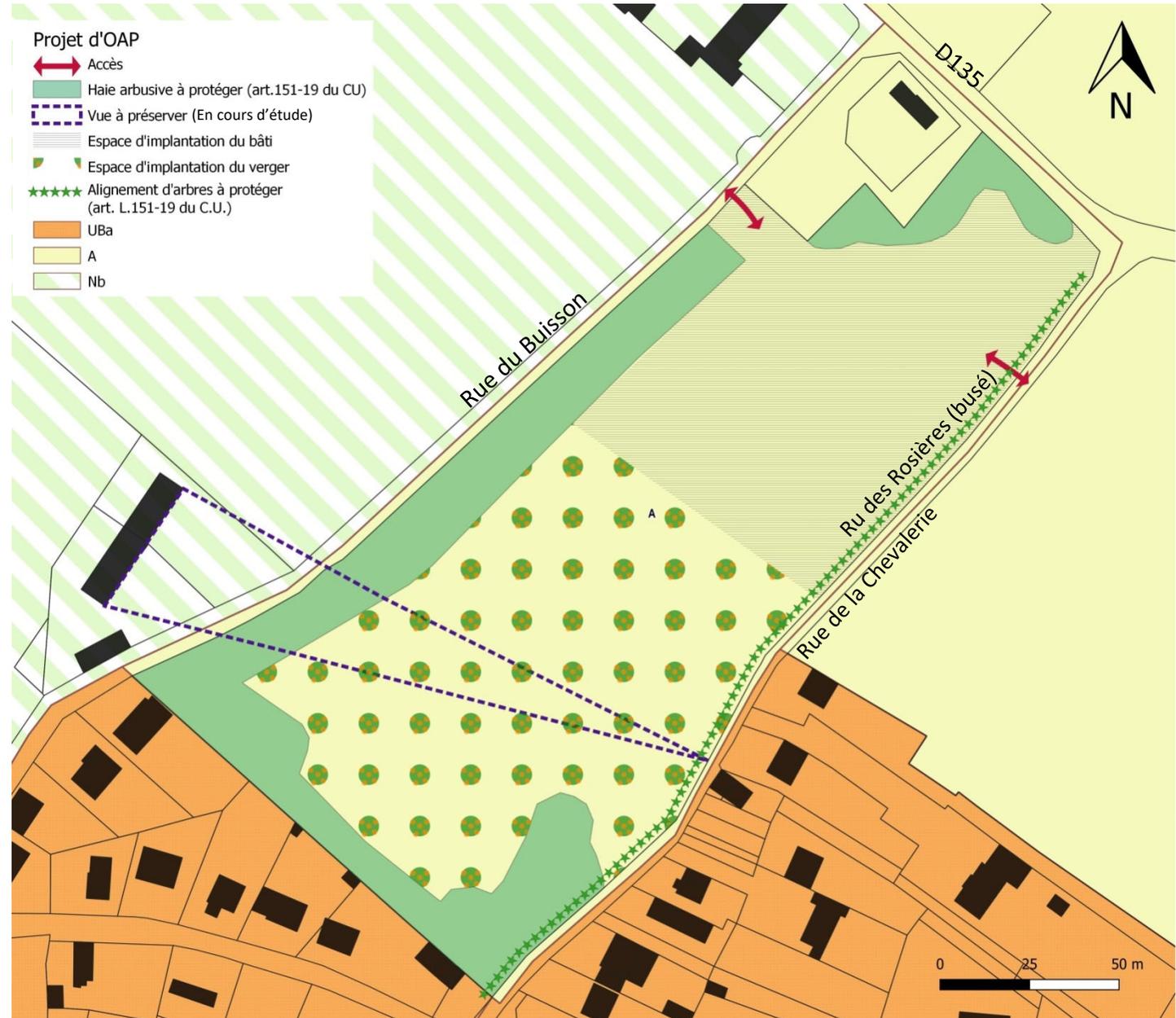
PROJET D'INSTALLATION D'UNE FERME MARAÎCHÈRE EN AGRO-ÉCOLOGIE

➤ Versement des terrains en zone A pour permettre les constructions

➤ Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour cadrer l'insertion de la ferme dans l'environnement.

Principes d'organisation générale :

Les vergers se localisent au Sud du terrain au contact des unités résidentielles et les serres au Nord en relation avec les points d'accès. La réflexion est en cours sur l'emprise au sol nécessaire pour les installations et l'aspect architectural.





PROJET DE RÉVISION ALLÉGÉE N°2

***Permettre l'implantation d'une unité de traitement de pesticides
de l'eau potable***

PROJET D'INSTALLATION D'UNE UNITÉ DE TRAITEMENT DE PESTICIDES DE L'EAU POTABLE

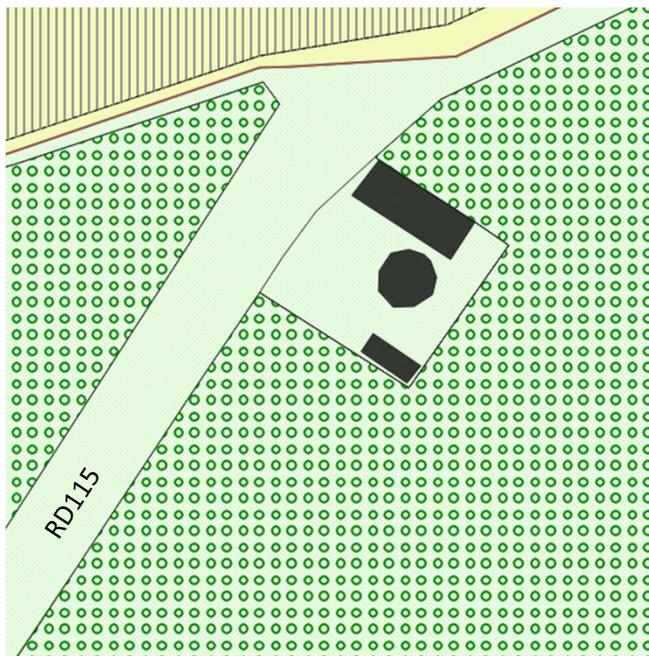


- Une production d'eau potable sur la commune de Chartrettes assurée par un unique captage
- Des dépassements au niveau des teneurs en pesticides des eaux brutes enregistrés au cours des dernières années, instaurant des non-conformités ponctuelles auprès des services de l'ARS

➤ Aussi pour assurer une production d'eau potable conforme aux normes en vigueur, la Communauté d'Agglomération a engagé la mise en place d'une unité de traitement des eaux du forage

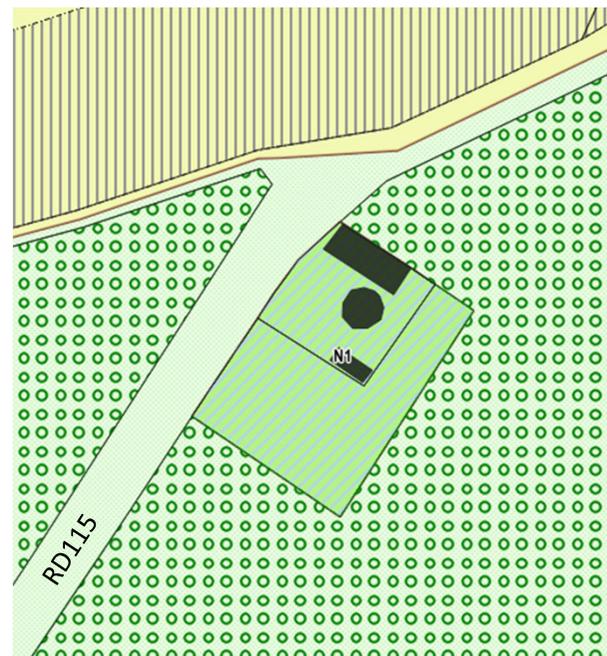
PROJET D'INSTALLATION D'UNE UNITÉ DE TRAITEMENT DE PESTICIDES DE L'EAU POTABLE

PLU en vigueur



-  Zone Na
-  Espace boisé classé (article L.113-1 du C.U.)

PLU révisé



-  Zone Na
-  Espace boisé classé (article L.113-1 du C.U.)
-  Zone N1

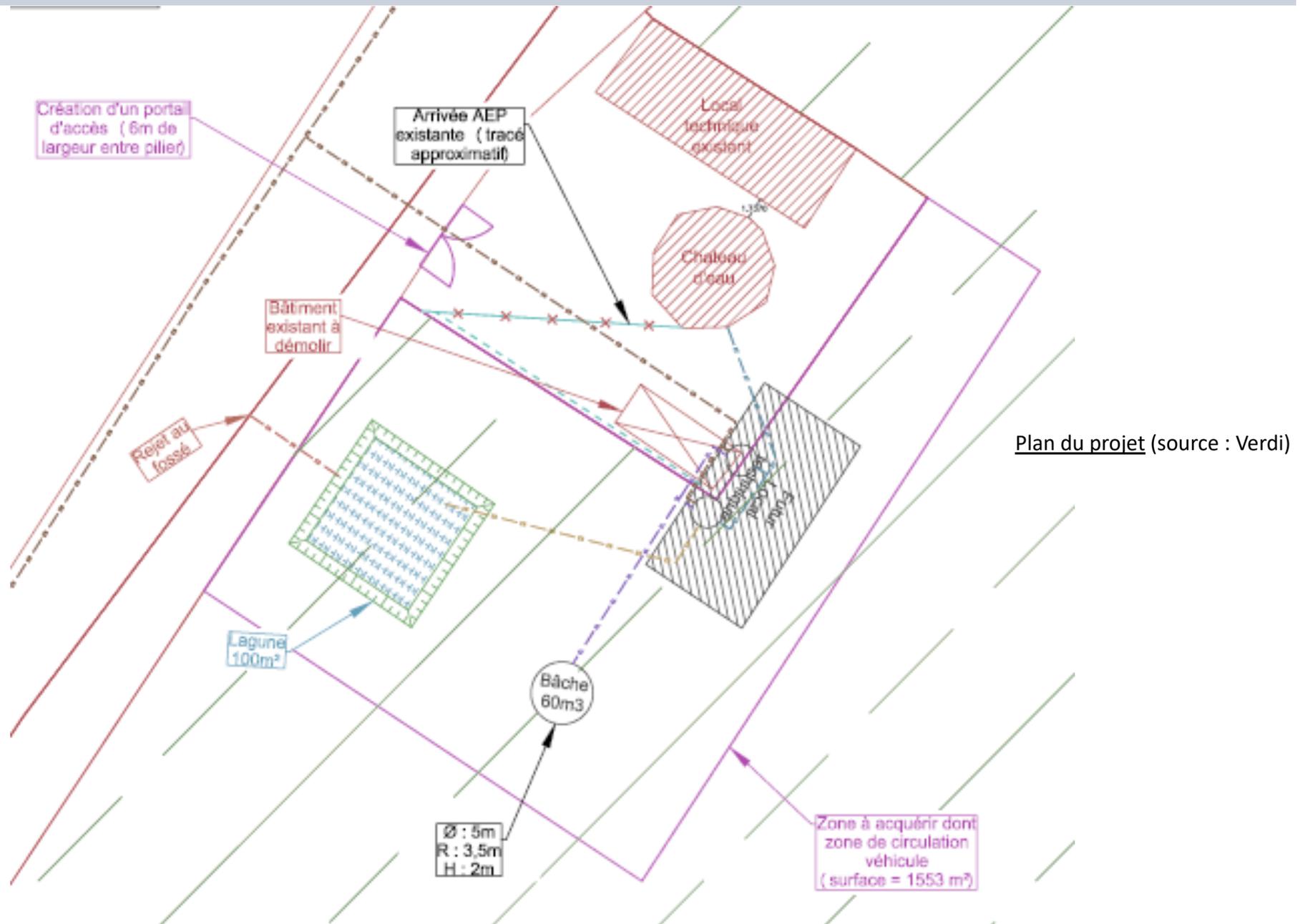
Le projet prend place à proximité du château d'eau, sur un terrain aujourd'hui classé en Espace Boisé Classé et en zone Na (qui ne permet pas les « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif »). Cela nécessite :

- La suppression d'Espace Boisé Classé (1553 m²) qui sera largement compensée par le classement en Espace Boisé Classé de plusieurs espaces boisés communaux (3,36 ha Cf. modification du PLU ci-après)

- La création d'un secteur spécifique (N1) autorisant les « Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif » et réglementant la hauteur, l'implantation et la densité des constructions.



PROJET D'INSTALLATION D'UNE UNITÉ DE TRAITEMENT DE PESTICIDES DE L'EAU POTABLE



Plan du projet (source : Verdi)



PROJET DE MODIFICATION

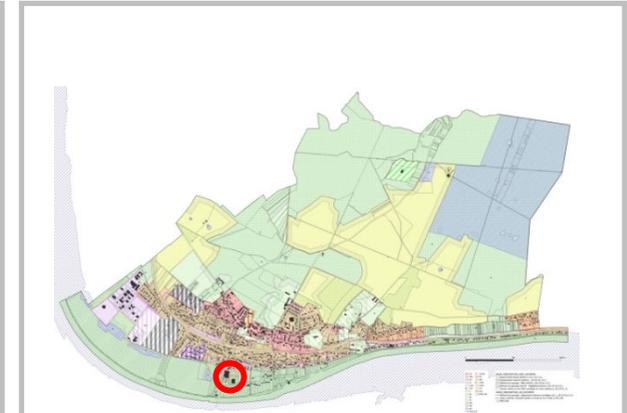
VALORISER UNE ENTREE DE VILLE MAJEURE EN REQUALIFIANT LA FRICHE « BRICOMARCHE » ET EN ACCOMPAGNANT LA DYNAMIQUE DE LA GRANDE ENSEIGNE COMMERCIALE



UN PROJET D'ENSEMBLE POUR VALORISER L'ENTREE DE VILLE EN REQUALIFIANT LA FRICHE « BRICOMARCHE » ET EN ACCOMPAGNANT LA DYNAMIQUE DE LA GRANDE ENSEIGNE COMMERCIALE

Un espace qui structure une entrée majeure dans le bourg

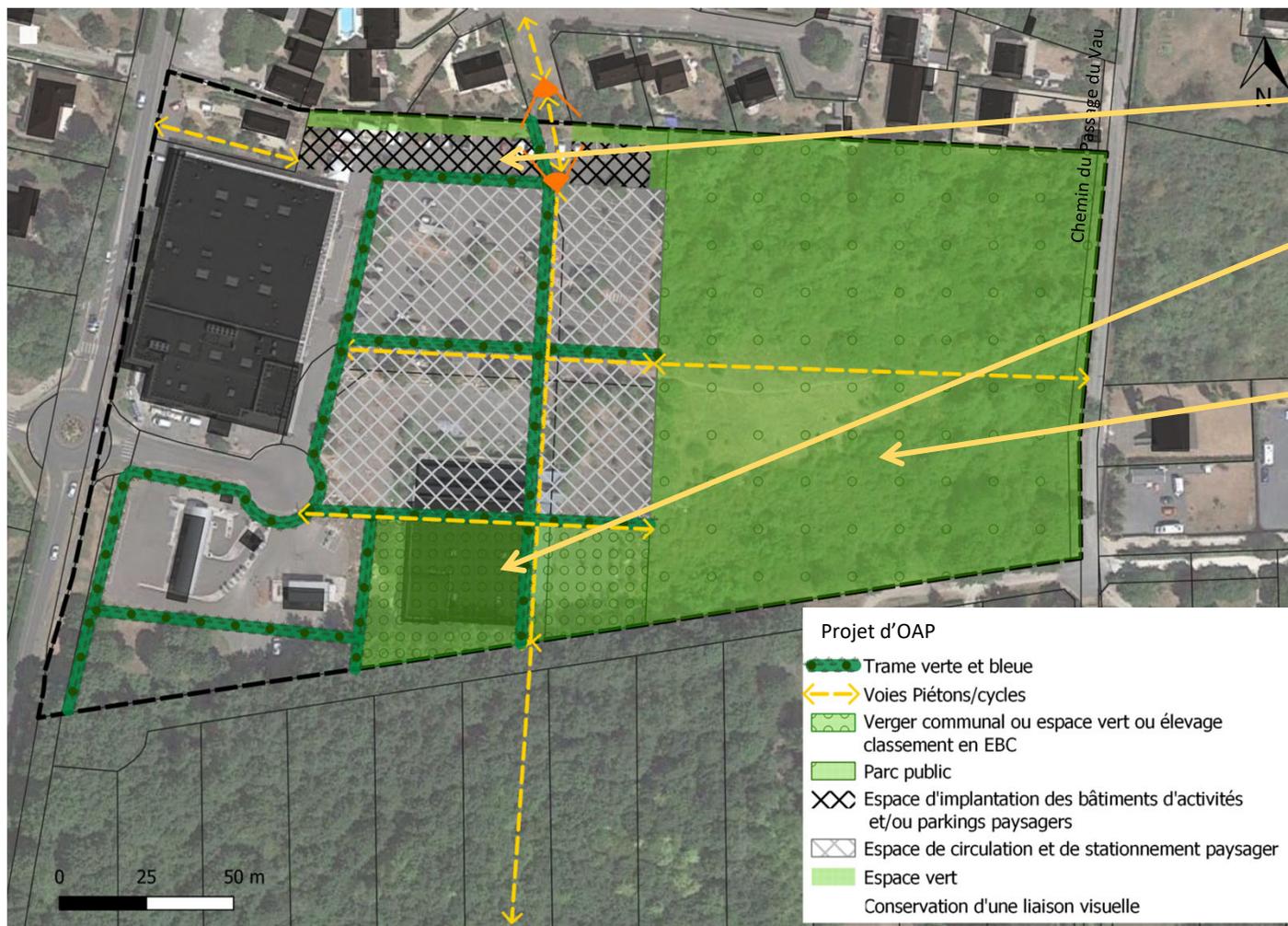
- 1** le centre commercial et son parking
- 2** la station service et de lavage automobile
- 3** un bâtiment d'activité désaffecté (Bricomarché) et ses parkings constituant une friche
- 4** un vaste espace boisé à l'est



Un site contraint par les dispositions du PPRI (Plan de Prévention du Risque d'Inondation) et du règlement du PLU en vigueur qui en limite fortement le potentiel d'évolution

UN PROJET D'ENSEMBLE POUR VALORISER L'ENTRÉE DE VILLE EN REQUALIFIANT LA FRICHE « BRICOMARCHE » ET EN ACCOMPAGNANT LA DYNAMIQUE DE LA GRANDE ENSEIGNE COMMERCIALE

Une démarche de requalification qui s'inscrit dans une réflexion de projet urbain englobant les espaces résidentiels et les espaces naturels environnants

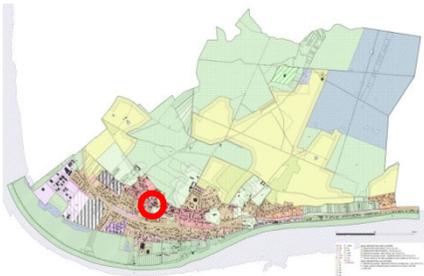


Pour accompagner la dynamique de la grande enseigne commerciale, permettre de résorber la friche et mieux insérer l'ensemble dans un projet de valorisation du patrimoine naturel du secteur et de l'entrée dans le bourg, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation propose :

- l'extension de la vocation commerciale du secteur (« galerie commerciale ») au nord,
- la requalification de la friche au sud (après démolition du bâtiment) en espace naturel collectif support d'usages à définir (verger...),
- l'insertion de l'espace naturel à l'est dans la trame générale d'organisation du secteur.

Cette trame d'organisation générale, support de circulations douces, renforce les continuités avec les espaces résidentiels et naturels environnants, propose une requalification paysagère des parkings et des voies et contribue ainsi à une meilleure qualification des espaces constitutifs de l'entrée dans le bourg.

SUPPRIMER L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°1



PLU existant – ER n°1



PLU modifié – ER supprimé

POURSUIVRE LE RENFORCEMENT DES FONCTIONS DE CENTRALITÉ, ET NOTAMMENT LA FONCTION COMMERCIALE, EN FAVORISANT L'INSTALLATION D'ACTIVITÉS DE SERVICES PUBLICS OU PRIVÉS, OU DES COMMERCES EN REZ-DE-CHAUSSÉE SUR RUE.



Il s'agit ici de consolider la petite polarité de commerces et de services rue Georges Clémenceau tout en préservant les éléments qui structurent les qualités du paysage urbain du centre bourg.

Bâtiments structurant le paysage des rues à conserver



Espace potentiel pour une reconversion d'ensemble espace public stationnement – logements - commerces et services

Bâtiments structurant le paysage des rues à conserver

ORIENTATIONS POUR CONSOLIDER LA POLARITÉ DE SERVICES ET DE COMMERCES DE PART ET D'AUTRE DE LA RUE GEORGES CLÉMENCEAU DANS LE RESPECT DE LA STRUCTURE BÂTIE EXISTANTE



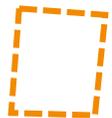
Emplacements et tracés de principe :

Espace libre planté

Bâtiments conservés (stationnement automobiles et deux

Liaison piétonne
(à l'étude)

Logements, commerces et services



CRÉER UN PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES COMMERCES

Les commerces et les services de proximité apportent des services à la population en limitant les déplacements et participent à l'animation du bourg.

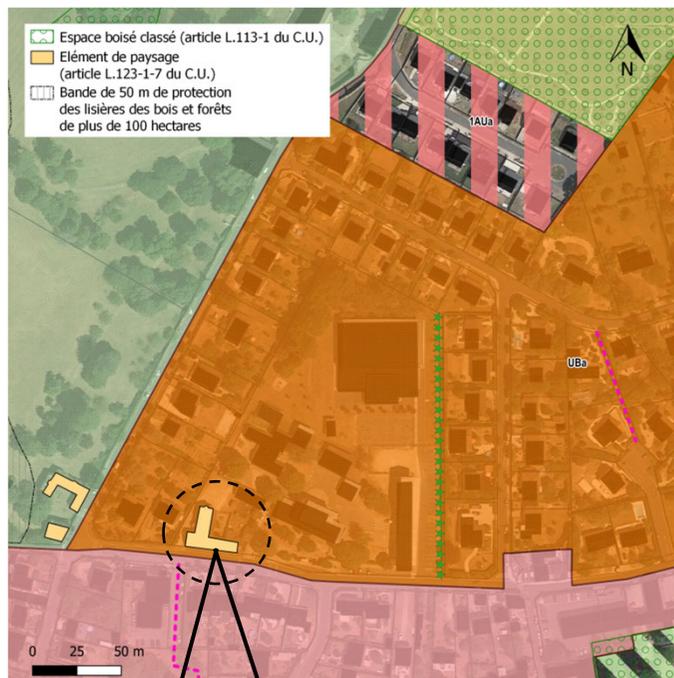
Il s'agit ici de mettre en place une réglementation qui permette de pérenniser ces fonctions.

Ainsi en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, il est proposé d'interdire le changement de destination des surfaces à rez-de-chaussée sur rue, repérées au document graphique, affectées à l'artisanat, au commerce, à la restauration, aux services publics ou d'intérêt collectif en une destination autre que celle désignée ci-avant est interdite. Cette règle s'applique également en cas de reconstruction.

POURSUIVRE LE RENFORCEMENT DES FONCTIONS DE CENTRALITÉ, EN PROTEGEANT LES COMMERCES ET SERVICES EXISTANTS



CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE



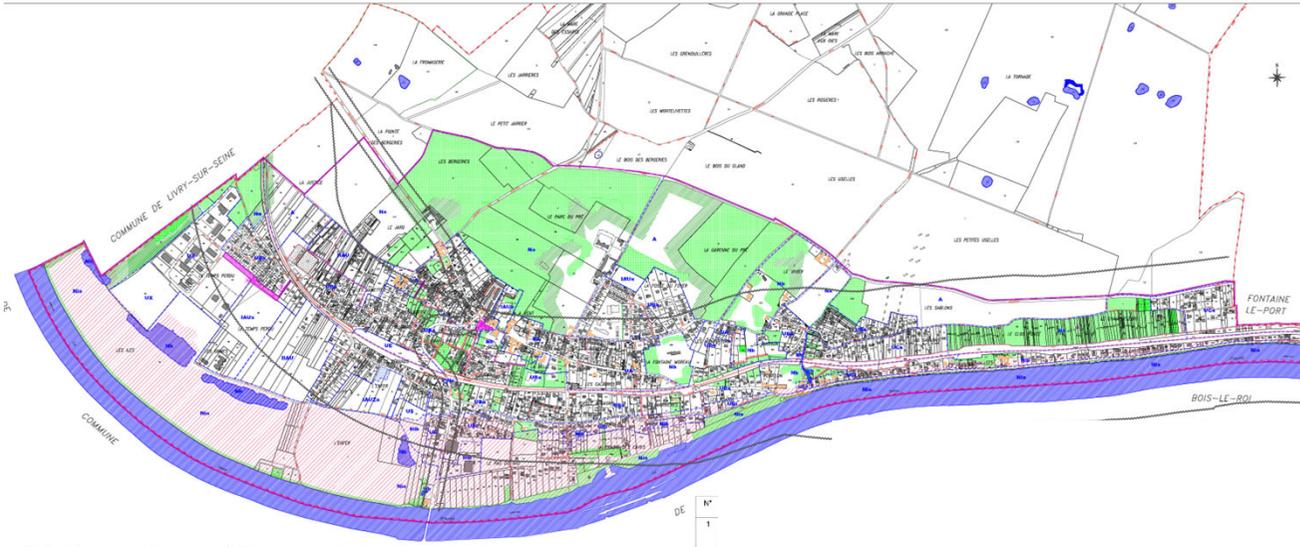
PLU en vigueur



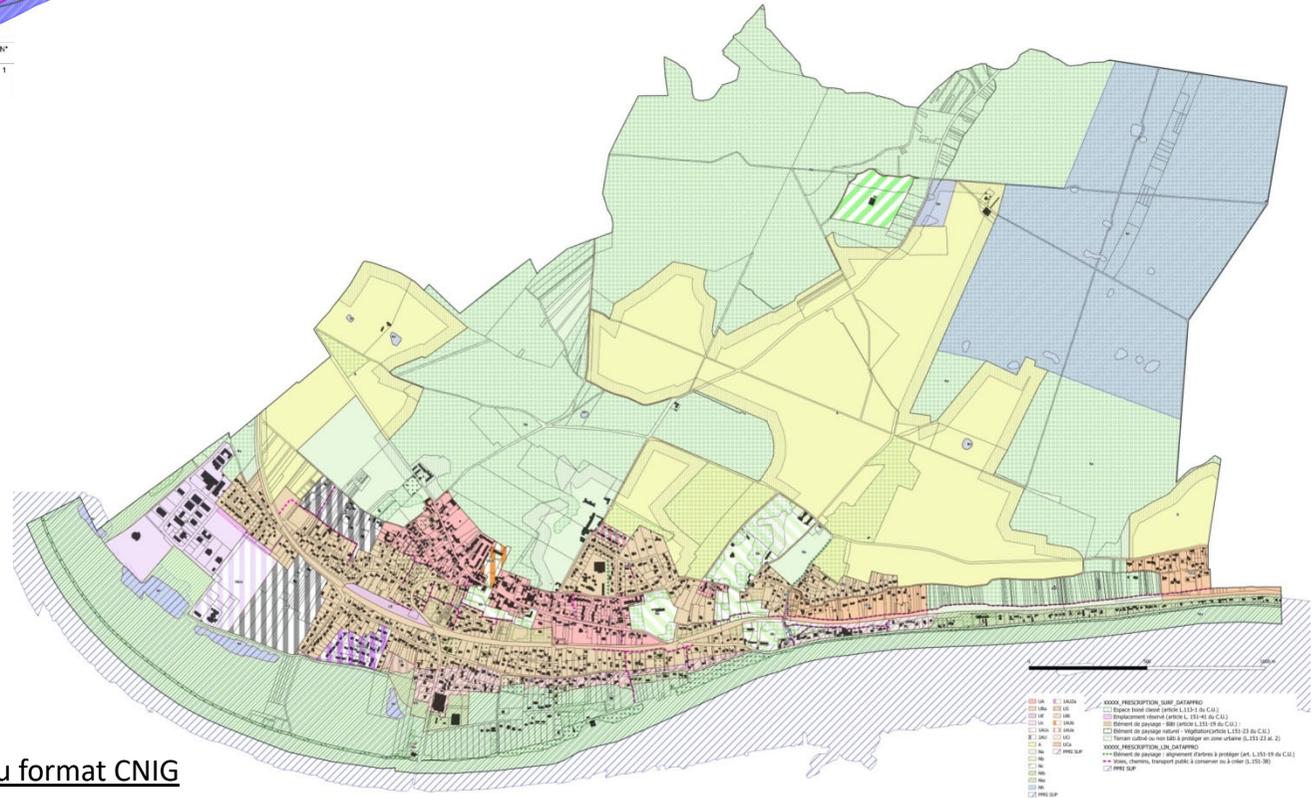
Il s'agit de supprimer une protection de bâtiments situés en bordure de la rue des Ecoles et repérés sur le document graphique (plan de zonage) mais qui ne figurent pas dans la liste des bâtiments identifiés au titre des éléments de patrimoine remarquables ou notables dans le rapport de présentation et ne sont pas identifiés au titre du patrimoine remarquable au document graphique du PADD.



CONVERTIR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE AU FORMAT CNIG



Règlement graphique existant



Règlement graphique au format CNIG



SYNTHESE DES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

FAVORISER LA « NATURE EN VILLE » ET LA PERMÉABILITÉ DES SOLS POUR LIMITER LES PHÉNOMÈNES D'INONDATIONS

- Mise en place d'un coefficient de pleine terre et de surface non imperméabilisée
- Ajustement du règlement des clôtures pour favoriser les continuités écologiques et faciliter l'écoulement des eaux
- Mise en place d'ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins
- Réalisation des places de stationnements extérieures avec un revêtement perméable
- Amélioration de la qualité environnementale des constructions et de leurs performances énergétiques en favorisant par exemple les modes de conception bioclimatiques
- Ajout des définitions d'« espace de pleine terre » et de « surface non imperméabilisée » dans le lexique

MISE À JOUR RÉGLEMENTAIRE DU RÈGLEMENT ÉCRIT

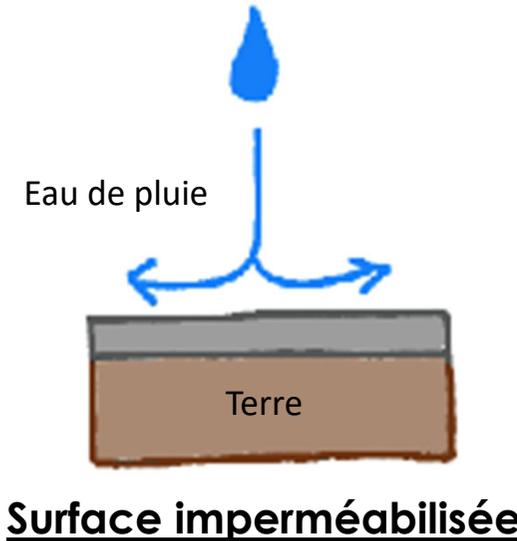
- Suppression du coefficient d'occupation du sol (COS) suite à la loi ALUR qui a supprimé la possibilité d'instaurer des coefficients d'occupation du sol (COS) ainsi que des superficies minimales des terrains constructibles.
- Mise en conformité avec la réglementation en vigueur de la C.A. du Pays de Fontainebleau sur la gestion des eaux pluviales (cf. délibération du Conseil Communautaire du Pays de Fontainebleau relative à la gestion des eaux pluviales en date du 10 décembre 2020).
- Mise à jour des articles du code de l'urbanisme dans le corps du règlement

POUR CONTRIBUER A LA TRANSITION ECOLOGIQUE EN LIMITANT L'ARTIFICIALISATION DES SOLS, MISE EN PLACE D'UN COEFFICIENT DE PLEINE TERRE ET DE SURFACE NON IMPERMÉABILISÉE DANS LES ZONES URBAINES

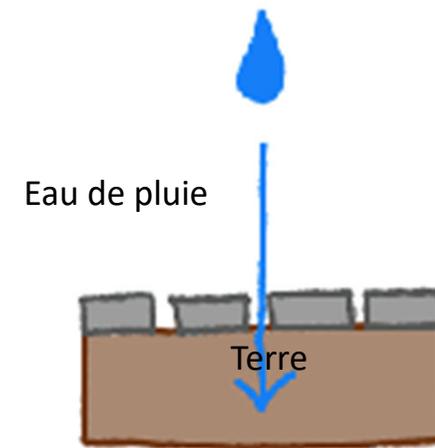


Pleine terre :

Surface végétalisée qui permet le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. - Aucun revêtement imperméable



Surface imperméabilisée



Surface non imperméabilisée

(pavé drainant, gravier, dalle gazon..)



POUR CONTRIBUER A LA TRANSITION ECOLOGIQUE EN LIMITANT L'ARTIFICIALISATION DES SOLS, MISE EN PLACE D'UN COEFFICIENT DE PLEINE TERRE ET DE SURFACE NON IMPERMÉABILISÉE DANS LES ZONES URBAINES : PAR EXEMPLE EN ZONES UA ET UB

Simulation en zone Ua

Parcelle de 400 m²

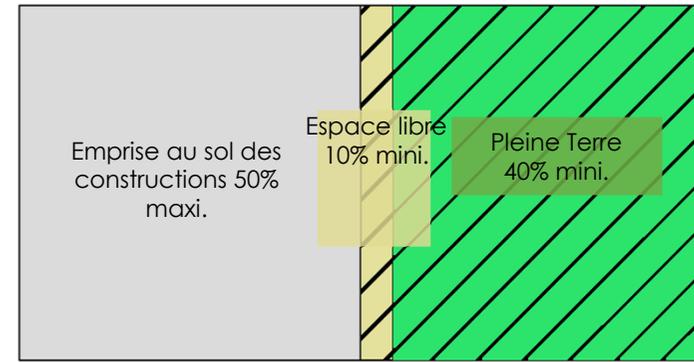
PLU en vigueur



200 m²

200 m²

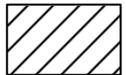
PLU modifié



200 m²

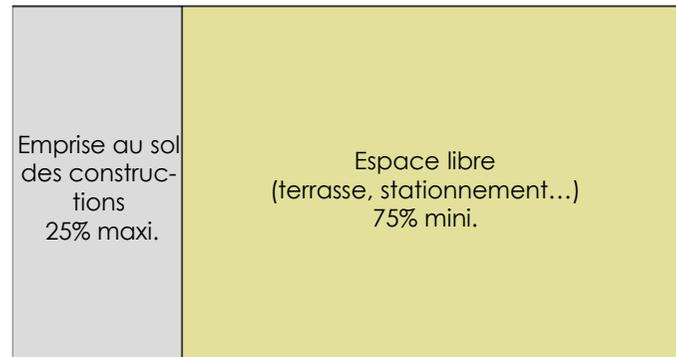
40m²

160 m²



Surface non imperméabilisée

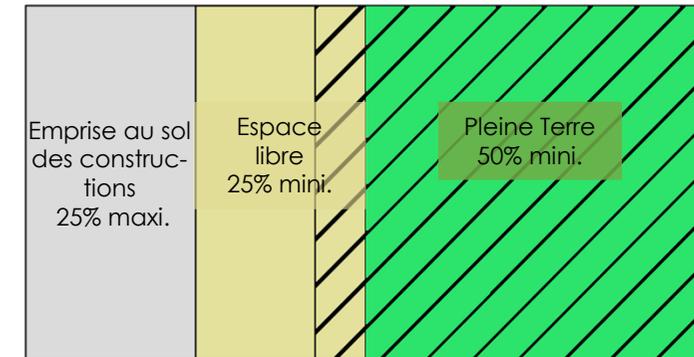
PLU en vigueur



150 m²

450 m²

PLU modifié



150 m²

150m²

300 m²

Simulation en zone Ub

Parcelle de 600 m²



CALENDRIER PREVISIONNEL

Finalisation des dossiers de révision et de modification y compris l'évaluation environnementale
Fin de la concertation le 29 avril - Arrêt en conseil communautaire le 24 mai



Juin-juillet-Aout : consultation des PPA, dossier CDPENAF



Septembre : enquête publique conjointe aux différentes procédures



Octobre-novembre : rapport du commissaire enquêteur, modifications éventuelles du dossier



Décembre : Approbation en conseil communautaire

MERCI DE VOTRE ATTENTION



LES TYPES DE PROCEDURES RETENUES POUR PERMETTRE LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS COMMUNAUX

LES OBJECTIFS QUI RENTRENT DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

La procédure de révision allégée du PLU peut être engagée conformément à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le caractère unique de l'objet de chaque révision allégée demande donc d'en réaliser une pour chacun des objectifs.

L'emploi de la procédure de révision allégée permet de traiter les objectifs suivants :

- 1 - Classement d'une partie d'une zone NA en zone A permettant l'installation d'une ferme maraîchère en agro écologie et création d'une OAP (1°)
- 2 - Projet d'implantation d'une unité de traitement de l'eau potable (1°)
- 3 - Suppression du classement de la parcelle AD 31 en « parcs et espaces paysagers protégés » (2°)

LES OBJECTIFS QUI RENTRENT DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE LA MODIFICATION

La procédure de modification de droit commun peut être engagée conformément aux articles L.153-36 à 48 du code de l'urbanisme: En cas de changement du règlement, des orientations d'aménagement et de ou du programme d'orientations et d'actions (POA) (sous réserve que le changement opéré n'entre pas dans le champ d'application de la révision) :

- 1° Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- 2° Diminuer ces possibilités de construire
- 3° Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- 4° Appliquer l'article [L. 131-9](#) du code de l'urbanisme

L'emploi de la procédure de modification permet de traiter les objectifs suivants :

- 1 - Création d'une OAP pour requalifier la friche constituée par l'ancien Bricomarché en entrée de ville
- 2 - Création d'un périmètre de protection des commerces isolés et réévaluation de la pertinence de l'emplacement réservé n°1
- 3 - Correction de certaines erreurs matérielles et conversion du règlement graphique au format CNIG 2017
- 4 - Ajouts d'espaces boisés classés
- 5 - Modification du règlement écrit, selon le zonage, pour favoriser la nature en ville et favoriser la perméabilité des sols dans le but de limiter les phénomènes d'inondations
- 6 - Mise à jour réglementaire du règlement écrit

Pour rappel, l'article L153-35 précise :

« Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement »



RÈGLEMENT ÉCRIT
MISE À JOUR RÉGLEMENTAIRE



Article 14 – ZONES CONCERNÉES

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
Article UA14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Article UA14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	La Loi ALUR a supprimé la possibilité d'instaurer des coefficients d'occupation du sol (COS) ainsi que des superficies minimales des terrains constructibles.
Article UB14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Article UB14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Article UC14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Article UC14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Article 1AUZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Article 1AUZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Article 1AUa14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Article 1AUa14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Article 1AUb 14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Article 1AUb 14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
	Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.	



RÈGLEMENT ÉCRIT - ZONES CONCERNÉES

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES [...]</p> <p>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES [...]</p> <p>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER [...]</p> <p>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE [...]</p> <p>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES [...]</p>	<p>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES [...]</p> <p>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES [...]</p> <p>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER [...]</p> <p>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE [...]</p> <p>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES [...]</p>	<p>Mise à jour réglementaire du nom et du numéro des articles du code de l'urbanisme cités dans le PLU.</p>



Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - Toutes les zones urbaines /à urbaniser (UA / UB / UC / UX / UE / US / 1AUa / 1AUB / 1AUX / 1AUZ / 2AU)

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p>Alimentation en eau potable Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.</p> <p>Assainissement Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront séparatives sur la propriété, et amenées jusqu'en limite du domaine privé. En outre, les constructions doivent être implantées de façon à garantir un écoulement gravitaire des eaux vers les réseaux collectifs existants. Toutefois, compte tenu de la déclivité du terrain naturel, le raccordement au réseau séparatif prévu à terme pourra s'effectuer, en cas de stricte impossibilité liée à la configuration topographique du terrain naturel ; ou en cas de réalisation de parkings collectifs en sous-sol, par le moyen d'une servitude privée de passage sur le fond inférieur, soit gravitairement soit par refoulement pour les eaux usées, et exclusivement gravitairement pour les eaux pluviales. a) <u>Eaux usées</u> : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir : être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que le réseau communal sera raccordé à un système de traitement adapté ; être inspectés facilement.</p>	<p>Alimentation en eau potable L'alimentation en eau potable, l'évacuation des eaux usées domestiques et des eaux pluviales seront prévues en conformité avec ce qui est imposé par le règlement du service d'assainissement de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau. (Cf. délibération du Conseil communautaire du Pays de Fontainebleau relative à la gestion des eaux pluviales en date du 10 décembre 2020).</p> <p>Les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront séparatives sur la propriété, et amenées jusqu'en limite du domaine privé. En outre, les constructions doivent être implantées de façon à garantir un écoulement gravitaire des eaux vers les réseaux collectifs existants. Toutefois, compte tenu de la déclivité du terrain naturel, le raccordement au réseau séparatif prévu à terme pourra s'effectuer, en cas de stricte impossibilité liée à la configuration topographique du terrain naturel ; ou en cas de réalisation de parkings collectifs en sous-sol, par le moyen d'une servitude privée de passage sur le fond inférieur, soit gravitairement soit par refoulement pour les eaux usées, et exclusivement gravitairement pour les eaux pluviales. a) <u>Eaux usées</u> : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir : être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif dès que le réseau communal sera raccordé à un système de traitement adapté ; être inspectés facilement.</p> <p>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 ou installations similaires (spas, ...) est interdit. Elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière après traitement.</p> <p>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.</p>	<p>Mise en conformité de la règle avec la réglementation en vigueur (cf délibération du Conseil communautaire du Pays de Fontainebleau relative à la gestion des eaux pluviales en date du 10 décembre 2020).</p>



Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - Toutes les zones urbaines /à urbaniser (UA / UB / UC / UX / UE / US / 1AUa / 1AUB / 1AUX / 1AUZ / 2AU)

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p>b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.</p> <p>Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mis en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en toute état de cause l'accompagner.</p> <p>En particulier le débit de ruissellement restitué après l'aménagement ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain naturel, en l'occurrence 1 à 2 l/s/ha au moins jusqu'à la pluie de fréquence décennale, c'est-à-dire que le milieu récepteur ne devra pas être augmenté du fait de l'aménagement, pour une pluie de fréquence décennale.</p> <p>Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.</p>	<p>b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.</p> <p>Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mis en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en toute état de cause l'accompagner.</p> <p>En particulier le débit de ruissellement restitué après l'aménagement ne devra pas être supérieur au débit généré par le terrain naturel, en l'occurrence 1 à 2 l/s/ha au moins jusqu'à la pluie de fréquence décennale, c'est-à-dire que le milieu récepteur ne devra pas être augmenté du fait de l'aménagement, pour une pluie de fréquence décennale.</p> <p>Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.</p> <p>Eaux pluviales :</p> <p>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.</p> <p>Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.</p> <p>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.</p> <p>La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.</p> <p>Un plan précisera les ouvrages d'infiltration permettant de gérer les eaux pluviales ainsi que les distances par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière. Les ouvrages de type puisard, sans zone tampon en amont, devront être implantés à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière.</p> <p>Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>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.</p>	<p>Mise en conformité de la règle avec la réglementation en vigueur (cf délibération du Conseil communautaire du Pays de Fontainebleau relative à la gestion des eaux pluviales en date du 10 décembre 2020).</p>



ANNEXE – Définitions

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p>COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètres carrés de sol. Pour le calcul de COS, la superficie du sol des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés en espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction. Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité</p>	<p>COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme</p> <p>Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètres carrés de sol. Pour le calcul de COS, la superficie du sol des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés en espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction. Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité</p> <p>Espace de pleine terre Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque sa surface est engazonnée, ne porte pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permet notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Aucun revêtement imperméable n'est autorisé. 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 espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.</p> <p>Surface non imperméabilisée : Une surface non imperméabilisée permet l'infiltration des eaux pluviales. Peuvent être inclus dans ces surfaces l'emprise des ouvrages de récupération des eaux pluviales enterrés ou non, les aires de stationnement en matériaux poreux (gravier, dalles gazon...).</p>	<p>Suppression de la notion de Cos suite à la Loi ALUR qui a supprimé la possibilité d'instaurer des coefficients d'occupation du sol (COS) ainsi que des superficies minimales des terrains constructibles.</p> <p>Ajout des définitions de pleine terre et de Surface non imperméabilisée pour une meilleure compréhension des articles modifiés.</p>



RÈGLEMENT ÉCRIT

INSTAURATION D'UN COEFFICIENT DE PLEINE TERRE DANS CERTAINES ZONES ET
RENFORCEMENT DES EXIGENCES RELATIVES AUX PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES
CONSTRUCTIONS



Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p>Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none">-Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;-Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.-Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie ;-Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire)-Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. <p>Clôtures [...]</p>	<p>Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none">-Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;-Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.-Prévoir une isolation thermique de préférence par l'extérieur évitant les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été et pour réduire la consommation d'énergie ;-Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire)-Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. <p>Clôtures</p> <p>Les nouvelles clôtures, en limite séparative, présenteront au moins tous les 5 mètres un espace minimum entre le sol et le bas de la clôture de 0.15 mètre de hauteur et de 0.15 mètre de largeur, permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.</p> <p>[...]</p>	



Article 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toutes les zones urbaines /à urbaniser (UA / UB / UC / UX / UE / US / 1AUa / 1AUB / 1AUX / 1AUZ / 2AU)

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
Article inexistant	<p>Les nouvelles constructions à vocation d'habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques. Pour rappel, la RE 2020 est applicable aux bâtiments d'habitation à compter du 1^{er} janvier 2022.</p> <p>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.</p> <p>Les constructions nouvelles 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 :</p> <ul style="list-style-type: none">- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.- 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. <p>Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.</p>	L'objectif est de renforcer la qualité environnementale des constructions en favorisant les modes de conception bioclimatiques. Pour rappel, la RE 2020 sera applicable aux bâtiments d'habitation à compter du 1 ^{er} janvier 2022.



Article 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toutes les zones urbaines /à urbaniser (UA / UB / UC / UX / UE / US / 1AUa / 1AUb / 1AUx / 1AUZ / 2AU)

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
Article inexistant	Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables. Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.	Mise à jour suite à la loi Allur.



ZONE UA

La zone UA a une vocation mixte correspondant au noyau villageois originel de la commune

Document existant	Modification proposée	Justifications – explications
<p><i>Pour rappel :</i> Article UA9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.</p> <p>Article UA12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique</p> <p>Article UA13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS <u>Obligation de planter :</u> Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée.</p>	<p><i>Pour rappel :</i> Article UA9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété.</p> <p>Article UA12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</p> <p>Article UA13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS <u>Obligation de planter :</u> Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée. Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, dont au moins 40% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.</p>	<p>La règle relative au traitement des espaces libres est ici renforcée en intégrant la notion de pleine terre, plus exigeante et plus qualitative en matière de préservation de la qualité des sols et de la lutte contre le ruissellement. La définition de la pleine-terre est également précisée dans le lexique (cf. annexe) de manière à intégrer l'objectif de maintien de l'équilibre pédologique des sols.</p>



ZONE UB

La zone UB a une vocation d'habitat correspondant aux secteurs d'habitat récent à dominante pavillonnaire

Document existant	Modification proposée	Justifications explications
<p><i>Pour rappel :</i> Article UB9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.</p> <p>Article UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.. Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Les menuiseries seront de préférence en bois ou en métal. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article UB12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Article UB13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS <u>Obligation de planter :</u> Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire, notamment les arbres de hautes tiges, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée. La marge de reculement prévue à l'article UB. 6 ci-dessus, quand elle existe, sera paysagée et arborée.</p>	<p><i>Pour rappel :</i> Article UB9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.</p> <p>Article UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.. Les toitures terrasse non accessibles devront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Les menuiseries seront de préférence en bois ou en métal. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article UB12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</p> <p>Article UB13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS <u>Obligation de planter :</u> Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire, notamment les arbres de hautes tiges, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée. La marge de reculement prévue à l'article UB. 6 ci-dessus, quand elle existe, sera paysagée et arborée.</p> <p>Au moins 65% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, dont au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté. Il n'est pas fixé de règle de non imperméabilisation pour les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure</p>	<p>La règle relative au traitement des espaces libres est ici renforcée en intégrant la notion de pleine terre, plus exigeante et plus qualitative en matière de préservation de la qualité des sols et de la lutte contre le ruissellement. La définition de la pleine-terre est également précisée dans le lexique (cf. annexe) de manière à intégrer l'objectif de maintien de l'équilibre pédologique des sols.</p>



ZONE UC

La zone UC a une vocation d'habitat correspondant aux secteurs urbanisés de la commune les moins denses sur les coteaux

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p><i>Pour rappel :</i> Article UC9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS <i>L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 20% de la superficie de la propriété. Il n'est pas fixé de règle pour :</i> <i>-les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure,</i> <i>- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) sans extension, ni modification du volume préexistant, d'un bâtiment.</i></p> <p>Article UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés. Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Les menuiseries seront de préférence en bois ou en métal. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article UC12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>ARTICLE UC13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS Obligation de planter Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire, notamment les arbres de hautes tiges, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Tous les espaces libres non bâtis et non affectés à des places de stationnements seront paysagers et plantés.</p>	<p><i>Pour rappel :</i> Article UC9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS <i>L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 20% de la superficie de la propriété. Il n'est pas fixé de règle pour :</i> <i>-les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure,</i> <i>- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) sans extension, ni modification du volume préexistant, d'un bâtiment.</i></p> <p>Article UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés. Les toitures terrasse non accessibles devront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Les menuiseries seront de préférence en bois ou en métal. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article UC12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</p> <p>ARTICLE UC13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS Obligation de planter Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire, notamment les arbres de hautes tiges, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Tous les espaces libres non bâtis et non affectés à des places de stationnements seront paysagers et plantés. Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, dont au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.</p>	<p>La règle relative au traitement des espaces libres est ici renforcée en intégrant la notion de pleine terre, plus exigeante et plus qualitative en matière de préservation de la qualité des sols et de la lutte contre le ruissellement. La définition de la pleine-terre est également précisée dans le lexique (cf. annexe) de manière à intégrer l'objectif de maintien de l'équilibre pédologique des sols.</p>



ZONE UX

La zone UX a pour vocation l'activité

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p><i>Pour rappel :</i> Article UX9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise* au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété</p> <p>Article UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article UX12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Article UX13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</p> <p>Obligation de planter : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les parkings doivent être paysagers et arborés. Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m².</p>	<p><i>Pour rappel :</i> Article UX9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise* au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété</p> <p>Article UX11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Les toitures terrasse non accessibles devront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article UX12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</p> <p>Article UX13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</p> <p>Obligation de planter : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les parkings doivent être paysagers et arborés. Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m². Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, dont au moins 20% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.</p>	<p>La règle relative au traitement des espaces libres est ici renforcée en intégrant la notion de pleine terre, plus exigeante et plus qualitative en matière de préservation de la qualité des sols et de la lutte contre le ruissellement. La définition de la pleine-terre est également précisée dans le lexique (cf. annexe) de manière à intégrer l'objectif de maintien de l'équilibre pédologique des sols.</p>



ZONE UE

La zone UE est destinée à l'implantation des équipements publics

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p><i>Pour rappel :</i> Article UE9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise* au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété</p> <p>Article UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Elles seront en bois ou en métal (l'acier est préconisé plutôt que l'aluminium non recyclable) Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article UE12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Article UE13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</p> <p><u>Obligation de planter :</u> Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les parkings doivent être paysagers et arborés. Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m².</p>	<p><i>Pour rappel :</i> Article UE9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise* au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété</p> <p>Article UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Les toitures terrasse non accessibles devront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Elles seront en bois ou en métal (l'acier est préconisé plutôt que l'aluminium non recyclable) Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction. L'isolation par l'extérieur est autorisée.</p> <p>Article UE12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</p> <p>Article UE13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</p> <p><u>Obligation de planter :</u> Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les parkings doivent être paysagers et arborés. Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m². Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, dont au moins 30% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté. Il n'est pas fixé de règle de non imperméabilisation pour les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure.</p>	<p>La règle relative au traitement des espaces libres est ici renforcée en intégrant la notion de pleine terre, plus exigeante et plus qualitative en matière de préservation de la qualité des sols et de la lutte contre le ruissellement. La définition de la pleine-terre est également précisée dans le lexique (cf. annexe) de manière à intégrer l'objectif de maintien de l'équilibre pédologique des sols.</p>



ZONE US

La zone US est destinée à recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Document existant	Modification proposée	Justifications explicites
<p><i>Pour rappel :</i> Article US9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise* au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété</p> <p>Article US11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article US12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Article US13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS Les espaces publics paysagers seront traités avec la plus grande simplicité, en harmonie avec les espaces naturels des bords de Seine. Les parkings doivent être paysagers et arborés. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m². Les bandes de recul des constructions et d'interdiction d'aires de stationnement de 5 mètres par rapport aux limites séparatives seront plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales venant accompagner la composition paysagère des haies vives (clôtures) de manière à renforcer la constitution d'un filtre végétal.</p>	<p><i>Pour rappel :</i> Article US9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise* au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété</p> <p>Article US11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article US12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</p> <p>Article US13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS Les espaces publics paysagers seront traités avec la plus grande simplicité, en harmonie avec les espaces naturels des bords de Seine. Les parkings doivent être paysagers et arborés. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m². Les bandes de recul des constructions et d'interdiction d'aires de stationnement de 5 mètres par rapport aux limites séparatives seront plantées d'arbres et d'arbustes d'essences locales venant accompagner la composition paysagère des haies vives (clôtures) de manière à renforcer la constitution d'un filtre végétal. Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, dont au moins 20% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté. Il n'est pas fixé de règle de non imperméabilisation pour les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure.</p>	<p>La règle relative au traitement des espaces libres est ici renforcée en intégrant la notion de pleine terre, plus exigeante et plus qualitative en matière de préservation de la qualité des sols et de la lutte contre le ruissellement. La définition de la pleine-terre est également précisée dans le lexique (cf. annexe) de manière à intégrer l'objectif de maintien de l'équilibre pédologique des sols.</p>



ZONE 1AUa

La zone 1AUa est destinées à l'évolution du tissu urbain à vocation dominante d'habitat - déjà construite

Document existant	Modification proposée	Justifications explications
<p><i>Pour rappel :</i> Article 1AUa9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.</p> <p>Article 1AUa11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés. Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Elles seront de préférence en bois ou en métal. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article 1AUa12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Article 1AUa13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS <u>Obligation de planter :</u> Les plantations existantes dans la mesure où elles sont en bon état doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Dans les opérations groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 10% de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée. L'ensemble des espaces publics (voiries, cheminement, espaces verts,...) devra faire l'objet d'un plan de paysage.</p>	<p><i>Pour rappel :</i> Article 1AUa9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.</p> <p>Article 1AUa11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés. Les toitures terrasse non accessibles devront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Les menuiseries seront de préférence en bois ou en métal. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article 1AUa12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</p> <p>Article 1AUa13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS <u>Obligation de planter :</u> Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire, notamment les arbres de hautes tiges, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Dans les opérations groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 10% de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée. L'ensemble des espaces publics (voiries, cheminement, espaces verts,...) devra faire l'objet d'un plan de paysage. Au moins 65% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, dont au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.</p>	<p>La règle relative au traitement des espaces libres est ici renforcée en intégrant la notion de pleine terre, plus exigeante et plus qualitative en matière de préservation de la qualité des sols et de la lutte contre le ruissellement. La définition de la pleine-terre est également précisée dans le lexique (cf. annexe) de manière à intégrer l'objectif de maintien de l'équilibre pédologique des sols.</p>



ZONE 1Aub

La zone 1Aub est destinées à l'évolution du tissu urbain à vocation dominante d'habitat

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p><i>Pour rappel :</i> Article 1Aub9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.</p> <p>Article 1Aub12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Article 1Aub13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</p> <p>Obligation de planter Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.</p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Dans les opérations groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 10% de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée. L'ensemble des espaces publics (voiries, cheminement, espaces verts,...) devra faire l'objet d'un plan de paysage.</p>	<p><i>Pour rappel :</i> Article 1Aub9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.</p> <p>Article 1Aub12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</p> <p>Article 1Aub13. - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS</p> <p>Obligation de planter Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.</p> <p>Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage. Dans les opérations groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 10% de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée. L'ensemble des espaces publics (voiries, cheminement, espaces verts,...) devra faire l'objet d'un plan de paysage.</p> <p>Au moins 65% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, dont au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.</p>	<p>La règle relative au traitement des espaces libres est ici renforcée en intégrant la notion de pleine terre, plus exigeante et plus qualitative en matière de préservation de la qualité des sols et de la lutte contre le ruissellement. La définition de la pleine-terre est également précisée dans le lexique (cf. annexe) de manière à intégrer l'objectif de maintien de l'équilibre pédologique des sols.</p>



ZONE 1AUz

La zone 1AUz correspond au périmètre de la Z.A.C. des Sérands – déjà réalisée

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p><i>Pour rappel :</i> <i>Article 1AUZ9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</i> <i>L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.</i></p> <p>Article 1AUZ. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Elles seront de préférence en bois ou en métal. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article 1AUZ 12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p>Article 1AUZ 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS Les aires de stationnement banalisées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places. Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies et aires de stationnement seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres. Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16-18cm de circonférence.</p>	<p><i>Pour rappel :</i> <i>Article 1AUZ9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</i> <i>L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.</i></p> <p>Article 1AUZ. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Les toitures terrasse non accessibles devront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Elles seront de préférence en bois ou en métal. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article 1AUZ12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</p> <p>Article 1AUZ 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS Les aires de stationnement banalisées seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places. Tous les espaces non construits autres que ceux affectés aux voies et aires de stationnement seront traités en jardins plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100m² d'espaces libres. Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16-18cm de circonférence. Au moins 65% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, dont au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.</p>	<p>La règle relative au traitement des espaces libres est ici renforcée en intégrant la notion de pleine terre, plus exigeante et plus qualitative en matière de préservation de la qualité des sols et de la lutte contre le ruissellement. La définition de la pleine-terre est également précisée dans le lexique (cf. annexe) de manière à intégrer l'objectif de maintien de l'équilibre pédologique des sols.</p>



ZONE 1AUx

La zone 1AUx est la zone d'extension destinée à l'accueil d'activités

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p><i>Pour rappel :</i> Article 1AUx9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.</p> <p>Article 1AUx. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article 1AUx 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS</p> <p>Les plantations existant es doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les parkings doivent être paysagers et arborés. Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m².</p>	<p><i>Pour rappel :</i> Article 1AUx9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS L'emprise au sol* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.</p> <p>Article 1AUx. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>Les toitures terrasse non accessibles devront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été. Les menuiseries seront isolantes de préférence en triple vitrage. Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</p> <p>Article 1AUx 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS</p> <p>Les plantations existant es doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent. Les parkings doivent être paysagers et arborés. Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences locales. Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m². Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, dont au moins 20% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.</p>	<p>La règle relative au traitement des espaces libres est ici renforcée en intégrant la notion de pleine terre, plus exigeante et plus qualitative en matière de préservation de la qualité des sols et de la lutte contre le ruissellement. La définition de la pleine-terre est également précisée dans le lexique (cf. annexe) de manière à intégrer l'objectif de maintien de l'équilibre pédologique des sols.</p>