

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHARTRETTES – MODIFICATION N°5

**Mai 2022**

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHARTRETTES – MODIFICATION N°5

**0. Bordereau des pièces du dossier  
Mai 2022**

**1. NOTICE DE PRESENTATION**

**2. REGLEMENT GRAPHIQUE – TERRITOIRE COMMUNAL - A0**

**3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**4. REGLEMENT ECRIT**

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHARTRETTES – MODIFICATION N°5

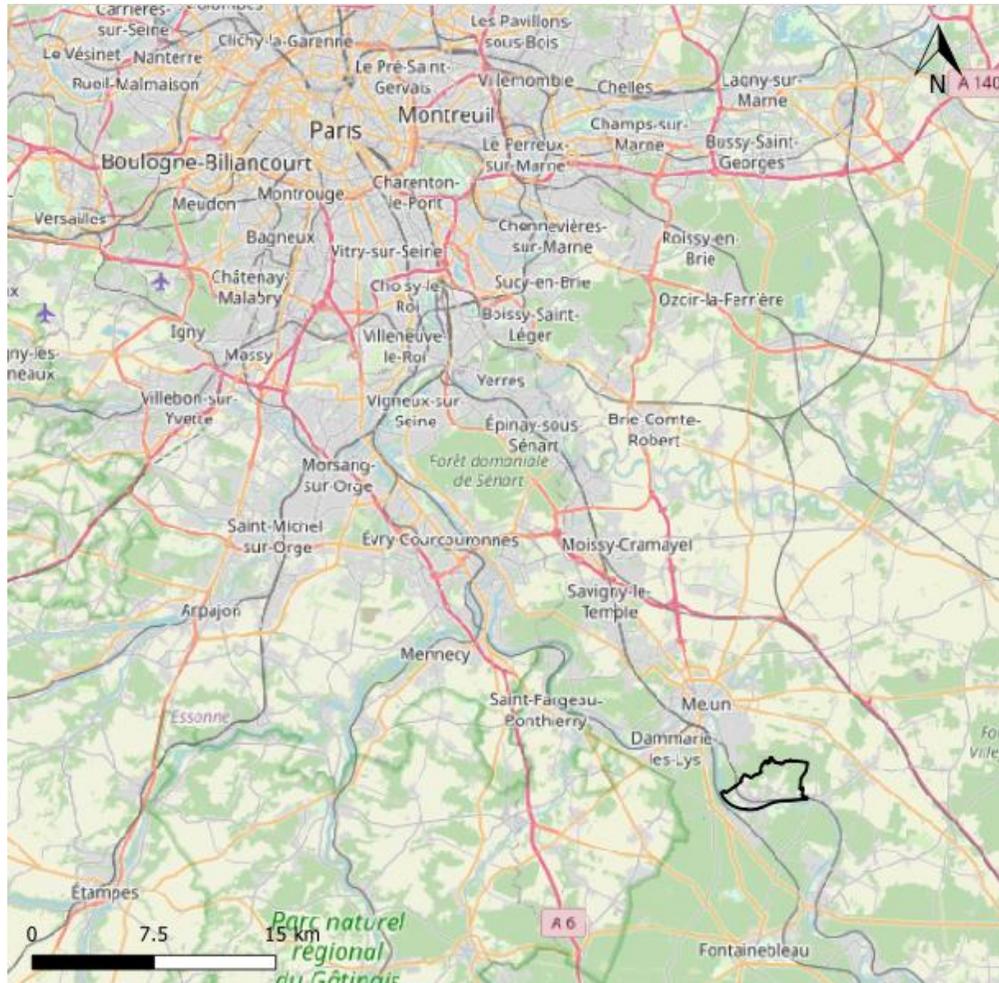
**1. Notice de présentation  
Mai 2022**

## Contexte et situation

### Site et situation

La commune de Chartrettes se situe à proximité des pôles urbains de Melun au Nord-Ouest et de Fontainebleau au Sud dans le département de Seine-et-Marne (77).

La commune est située entre la Seine au sud et le Buisson de Massoury, elle bénéficie d'un cadre de vie remarquable.

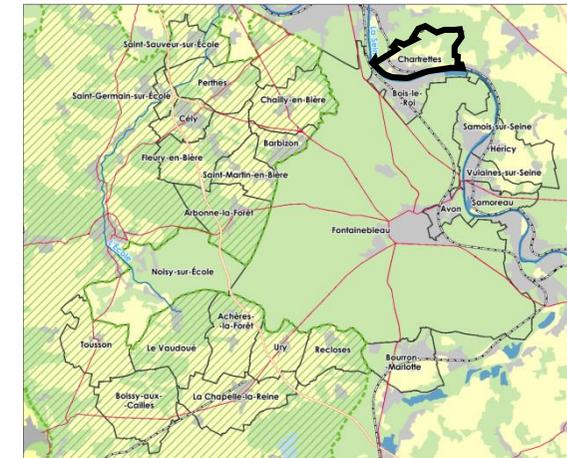


### Transports

La commune est située à proximité de l'axe autoroutier de l'A5. La commune est accessible par la ligne R du Transilien reliant Paris-Gare de Lyon à Montereau.

### Intercommunalité

Elle fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau créée le 1er janvier 2017.





<b>I EXPOSE DES MOTIFS</b>	<b>4</b>
<b>II PROJET DE MODIFICATION</b>	<b>16</b>
<b>III DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU</b>	<b>62</b>
<b>IV DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU</b>	<b>80</b>



## PREAMBULE

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), est menée selon l'article L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

### Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

### Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

### Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

### Article L153-39

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

### Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#). Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

### Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

### Article L153-42

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

### Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

### Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles [L. 153-23](#) à [L. 153-26](#).

La modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est une procédure qui peut être employée à condition qu'elle n'ait pas pour effet :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concertée.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'est pas impacté par la modification. Sont modifiés le règlement écrit et graphique, et les OAP.

**Le projet de modification est soumis à enquête publique car il implique de :**  
**- diminuer les possibilités de construire**



# I. EXPOSE DES MOTIFS



La commune de Chartrettes est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 Octobre 2006 approuvé le 6 octobre, modifié les 3 juillet 2008, 7 juillet 2010, 2 octobre 2013 et 22 novembre 2018.

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chartrettes a été engagée par arrêté signé du président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 18 mars 2022 porte sur les éléments suivants :

- Favoriser la nature en ville, notamment par l'instauration d'un coefficient de pleine terre ;
- Avoir une réflexion sur la préservation des activités économiques dans le centre-bourg ;
- Réfléchir aux outils permettant la requalification de la friche constituée par l'ancien Bricomarché en entrée de ville de Chartrettes ;
- Supprimer l'article 14 sur le Coefficient d'Occupation des Sols en cohérence avec la loi ALUR,
- Modifier les nouvelles références des articles du code de l'urbanisme dans le corps des documents
- Redéfinir certains emplacements réservés et réévaluer de leur pertinence,
- Corriger certaines erreurs matérielles et notamment d'identification de bâtiments protégés,
- Clarifier certaines règles difficiles à appliquer ou à comprendre lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

## Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

### LES ESPACES BOISÉS ET LES ESPACES NATURELS

Sans préjudice des dispositions du code de l'environnement, les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés.

Sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés.

Le versement en EBC de plusieurs petits boisements accolés à des EBC existants et l'instauration d'un coefficient de pleine terre dans certaines zones préservent bien les espaces naturels, les bois et forêts.

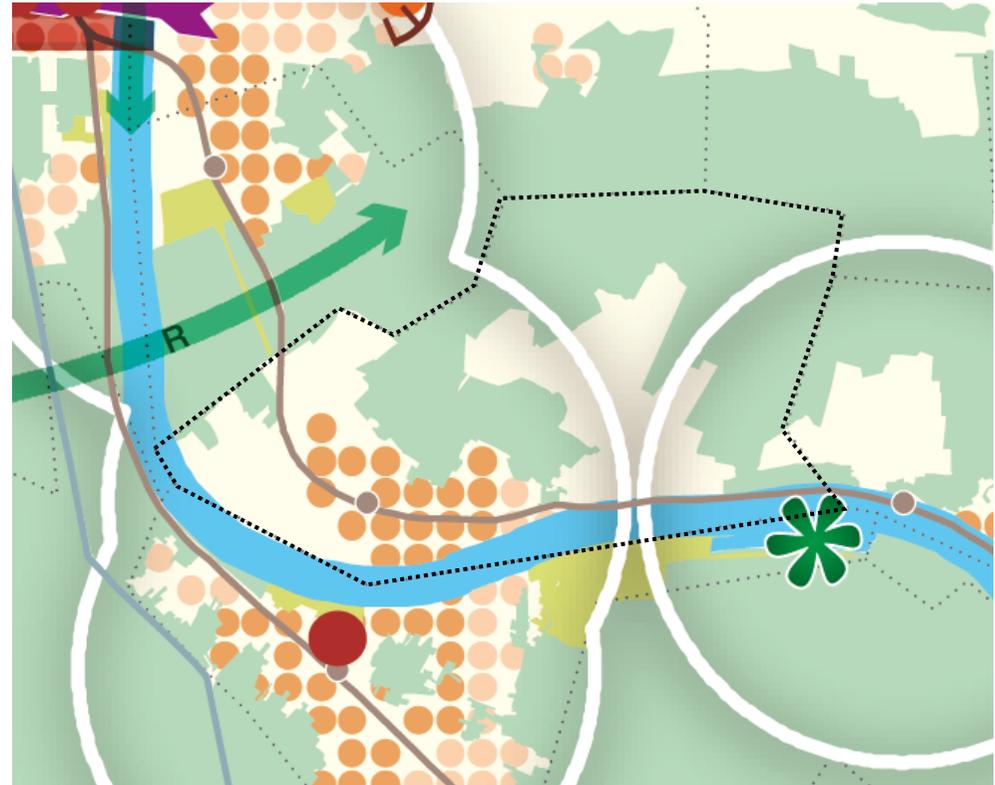
### LES AGGLOMÉRATIONS DES PÔLES DE CENTRALITÉ À CONFORTER

Les pôles doivent être renforcés en favorisant le développement de l'emploi

Les deux OAP prévues par la modification ainsi que la protection des commerces isolés ont pour but de renforcer l'activité économique sur le territoire.



-  Agglomération centrale (414 communes)
-  Agglomération des pôles de centralité (198 communes)
-  Bourg, village et hameau (669 communes)



Carte de destination générale des différentes parties du territoire du SDRIF

#### Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare

-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Le fleuve et les espaces en eau



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

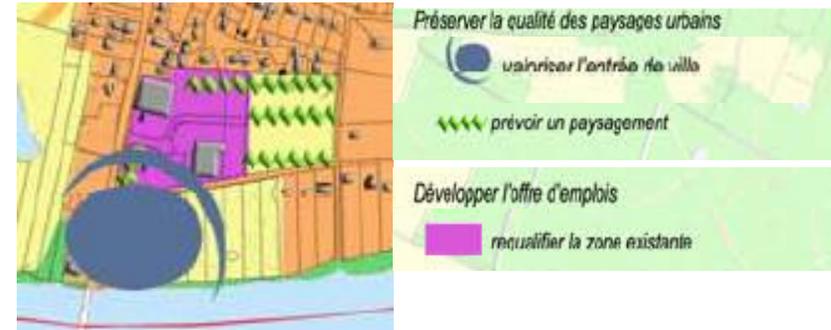
## Compatibilité avec le PADD du PLU

Les modifications prévues n'impactent pas l'économie générale du PADD

### Création d'une OAP – Friche de l'ancien Bricomarché

Cette modification respecte les orientations du second chapitre du PADD sur le développement harmonieux pour une ville cohérente et durable, particulièrement :

- l'ouverture d'une liaison entre les commerces (dont la pharmacie) et le centre commercial
- l'affichage d'une meilleure signalétique et plus grande lisibilité de l'offre commerciale
- Paysager l'entrée sud, depuis le pont de Chartrettes afin de valoriser cette entrée de ville

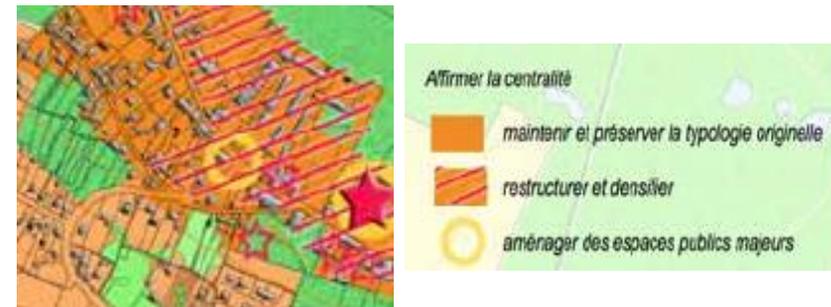


Carte du PADD « assurer un développement harmonieux »

### Création d'un «Périmètre de protection des commerces isolés (art. L.151-16 du C.U.) » Suppression de l'ER n°1 et création d'une OAP

Cette modification respecte les orientations du second chapitre du PADD sur le développement harmonieux pour une ville cohérente et durable, particulièrement :

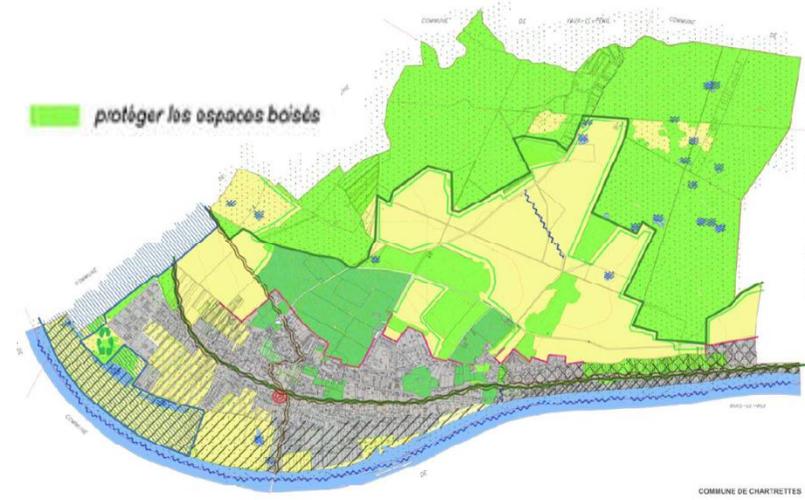
- Renforcer le développement urbain dans le centre-ville, à proximité de la mairie, des équipements publics et de la gare,
- Créer les conditions favorables au développement du commerce de proximité dans le bourg
- Offrir une bonne attractivité aux commerces en valorisant l'environnement urbain : accessibilité, lisibilité et offre de stationnements, réseaux piétonniers...
- Restructuration/densification du centre-ville afin de créer un contexte urbain et une clientèle favorable au commerce de proximité



### Versement en EBC de plusieurs petits boisements accolés à des EBC existants et Instauration d'un coefficient de pleine terre dans certaines zones

Cette modification respecte les orientations du premier chapitre du PADD qui a pour but de préserver l'environnement et les grands paysages, particulièrement :

- L'ensemble de ces zones est identifié en zone naturelle dans le PLU. La protection des grandes masses boisées est renforcée par la mise en place d'espaces boisés classés.
- Les conditions normales de ruissellement seront recherchées dans les programmes de développement urbain. Il sera apporté une attention particulière pour ne pas aggraver la situation des eaux de ruissellement : les zones nouvelles devront restituer un débit de ruissellement égal au débit généré par le terrain naturel, notamment par l'emploi de techniques dites alternatives au ruissellement pluvial.



Carte du PADD « préserver l'environnement et les grands paysages »



## II. LE PROJET DE MODIFICATION



## LISTE DES MODIFICATIONS APPORTÉES

N°	Objet de la modification	Document affecté par la Modification
1	Conversion du règlement graphique au format CNIG 2017	Règlement graphique
2	Création d'une OAP – Friche de l'ancien Bricomarché	Règlement graphique / OAP
3	Création d'un «Périmètre de protection des commerces isolés (art. L.151-16 du C.U.) »	Règlement graphique / Règlement écrit
4	Corrections de certaines erreurs matérielles et notamment d'identification de bâtiments protégés	Règlement graphique
5	Suppression de l'ER n°1 et création d'une OAP	Règlement graphique /OAP
6	Versement en EBC de plusieurs petits boisements accolés à des EBC existants	Règlement graphique
7	Mise à jour réglementaires	Règlement écrit
8	Instauration d'un coefficient de pleine terre dans certaines zones et renforcement des exigences relatives aux performances énergétiques des constructions	Règlement écrit

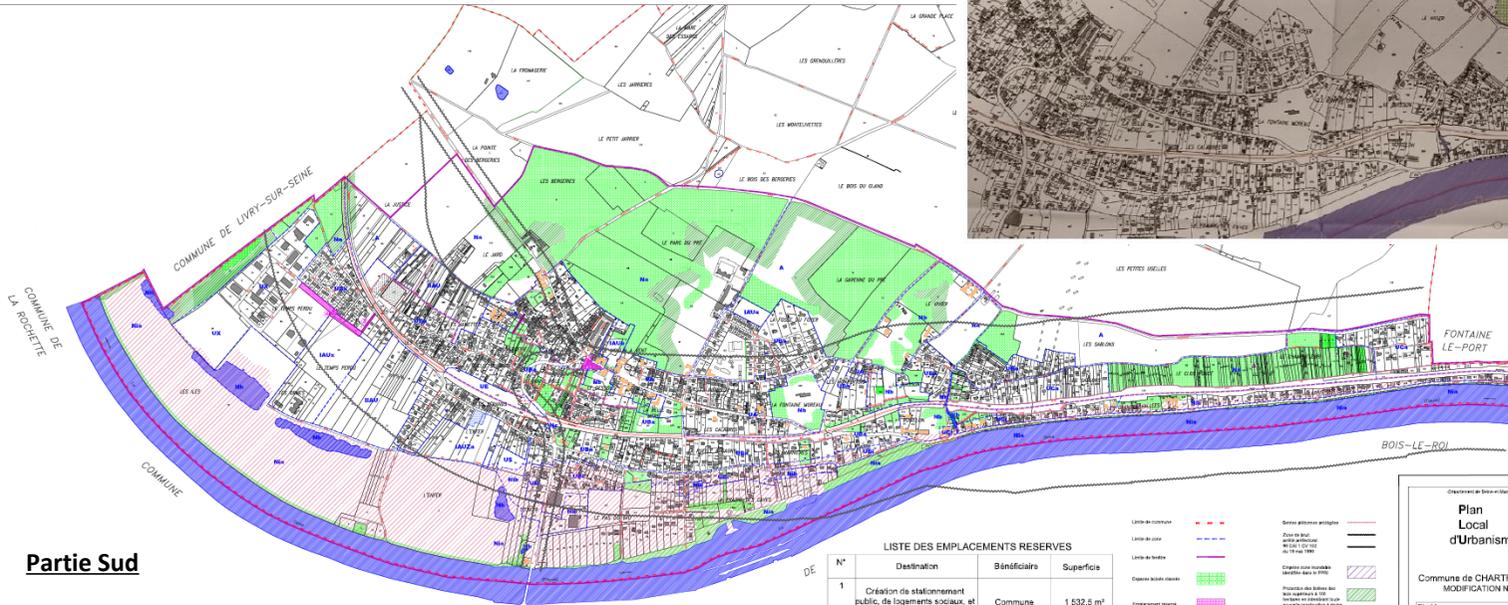


CONVERSION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE AU FORMAT CNIG 2017



Conversion au format SIG 2017

Documents existants



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Création de stationnement public, de logements sociaux, et de commerces ou services	Commune	1 532,5 m <sup>2</sup>
2	Santé piétons	Commune	279 m <sup>2</sup>
3	Voies	Commune	494 m <sup>2</sup>
4	Paysagement	Commune	5 574 m <sup>2</sup>

- Limite de commune
- Limite de zone
- Limite de secteur
- Emplacement réservé
- Emplacement protégé au titre de l'article L.153-17 du Code de l'Urbanisme
- Mur ou espace protégé
- Alignement existant
- Zone de protection
- Zone de protection des monuments historiques
- Zone de protection des sites
- Zone de protection des paysages
- Zone de protection des arbres
- Zone de protection des sols
- Zone de protection des eaux
- Zone de protection des biens culturels
- Zone de protection des biens naturels
- Zone de protection des biens artistiques
- Zone de protection des biens historiques
- Zone de protection des biens scientifiques
- Zone de protection des biens techniques
- Zone de protection des biens industriels
- Zone de protection des biens commerciaux
- Zone de protection des biens culturels
- Zone de protection des biens naturels
- Zone de protection des biens artistiques
- Zone de protection des biens historiques
- Zone de protection des biens scientifiques
- Zone de protection des biens techniques
- Zone de protection des biens industriels
- Zone de protection des biens commerciaux

Commune de Chartrettes

**Plan Local d'Urbanisme**

MODIFICATION N°5

Plan N° 5

Chartrettes





CREATION D'UNE OAP - FRICHE DE L'ANCIEN BRICOMARCHE

## Création d'une OAP sur le site d'activités en entrée de ville



### Contexte

Contribuant à la qualification de cette entrée majeure dans le bourg, le site d'étude est aujourd'hui occupé par :

- 1 un centre commercial et son parking,
- 2 une 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

La présente démarche s'inscrit dans une réflexion de projet urbain englobant les espaces résidentiels et les espaces naturels environnants pour à la fois 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.

## Création d'une OAP sur le site d'activités en entrée de ville



Un site contraint par les dispositions actuelles du PPRI et du règlement du PLU en vigueur qui en limite fortement le potentiel d'évolution.

**Le PPRI****Zone marron :**

Urbanisation interdite – démolition/reconstruction sous conditions et changement de destination possible

**Zone jaune clair :**

Poursuite de l'urbanisation dans les formes actuelles tout en contrôlant autant que possible l'augmentation du nombre de personnes soumises au risque.

Construction et extension d'activités économiques possibles sous conditions

Constructions d'habitations individuelles « en dent creuse » sous conditions

**Le règlement du PLU en vigueur**

Ni: La poursuite de l'urbanisation y est interdite. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs Nia et Nib selon les aléas repérés par le Plan de prévention des risques d'inondation.

Nib 2 :

Sont autorisés :

-les extensions pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante de plus de 20m<sup>2</sup>

- Les extensions de bâtiments d'habitations sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires

- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de résidents

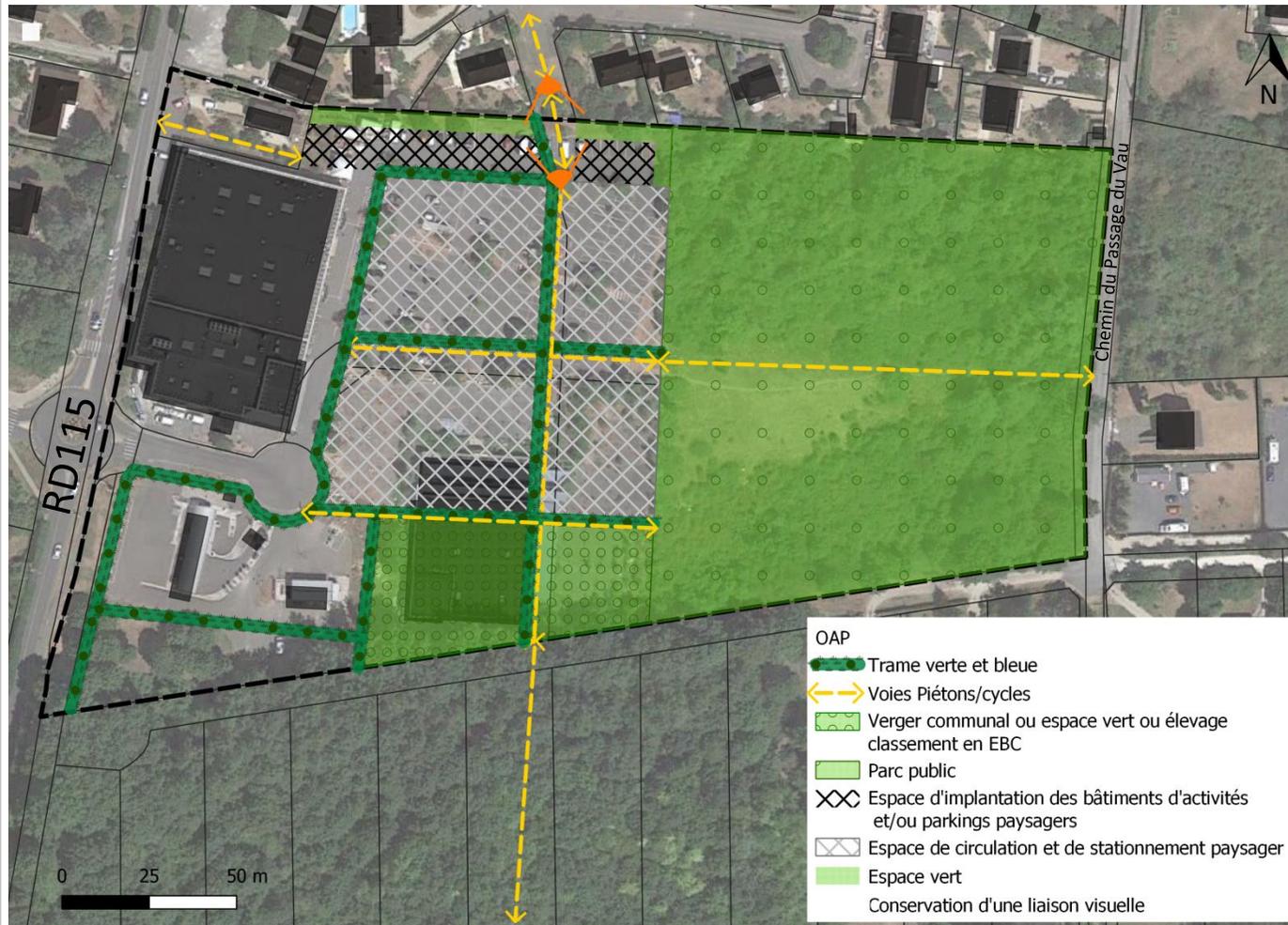
- Les constructions d'équipements collectifs d'intérêt général

- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil

- Les aménagements de terrains de campings y compris les installations fixes permettant l'accueil sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1er décembre au 15 mars

- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques

Création d'une OAP sur le site d'activités en entrée de ville



Le projet d'OAP vise à proposer des orientations pour la définition d'un schéma directeur d'aménagement dont l'objectif serait de permettre une bonne intégration de l'évolution envisagée des vocations et des fonctionnalités du secteur dans la trame d'organisation générale du territoire.

Cette proposition se base sur les orientations de programme d'aménagement suivantes :

- 1 l'extension de la vocation commerciale du secteur (« galerie » commerciale) au nord,
- 2 la requalification de la friche au sud (après démolition du bâtiment) en espace naturel collectif support d'usages à définir (verger...),
- 3 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, renforçant 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.



CRÉATION D'UN «PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DES COMMERCES ISOLÉS  
(ART. L.151-16 DU C.U.) »



## Modification du règlement écrit (dans les zones concernées)

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p>Article UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES [...]</p>	<p>Article UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES [...]</p> <p>En application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue repérées au document graphique en une destination autre que le commerce de détail et l'artisanat ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite.</p> <p>Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction ou de reconstruction, être destinés à l'artisanat ou au commerce de détail (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble).</p>	<p>Le but est de préserver les locaux à destination de d'artisanat ou au commerce de détail, identifié sur le plan ci-joint .</p>



Modification du règlement graphique – ajout des commerces isolés identifiés

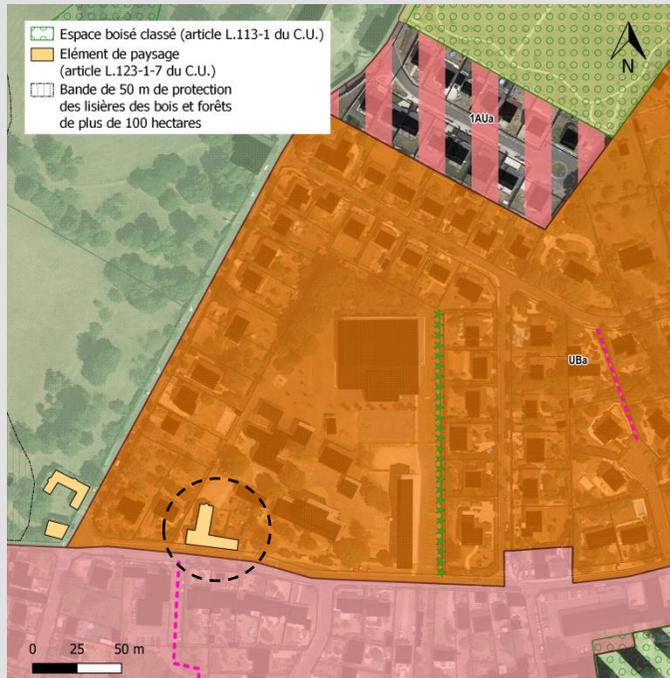




SUPPRESSION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

## Modification du règlement graphique

### Document existant



### Modification proposée

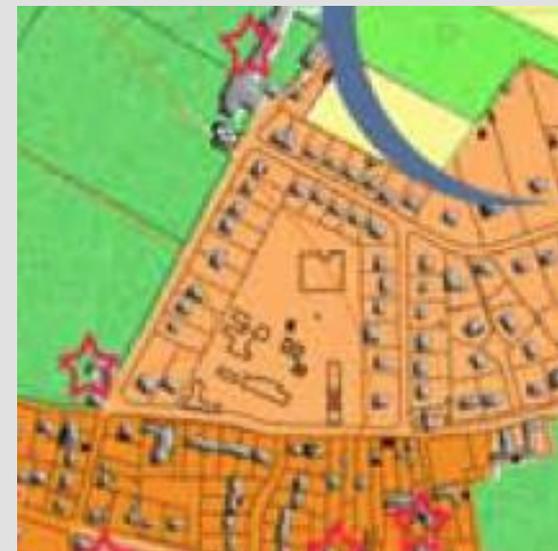


### Justifications - explications

L'erreur matérielle est manifeste :

- La liste qui regroupe tous les bâtiments classés au titres des éléments de paysage est la suivante :  
« - Rue Georges Clémenceau n° 4, 8, 27, 33, 50, 54, 56, 58, 68, 68bis  
- Place de l'Église n° 1 et 3 ; rue Edouard Brigeon n°3  
- Avenue du Général de Gaulle n° 2, 12, 17, 26, 38, 39, 42, 43, 45  
- Quai du Général Leclerc n° 5, 7, 9, 51, 53, 63  
- Rue Foch n° 1, 3, 15, 26, 79, 91  
- Rue du Buisson n°7, 12 et rue Gallieni n° 50 » .  
Il n'est fait aucune mention du bâtiment rue des écoles.

- Le PADD n'indique pas sur son plan que ce bâtiment est à préserver, avec une petite étoile rouge (plan ci-dessous).





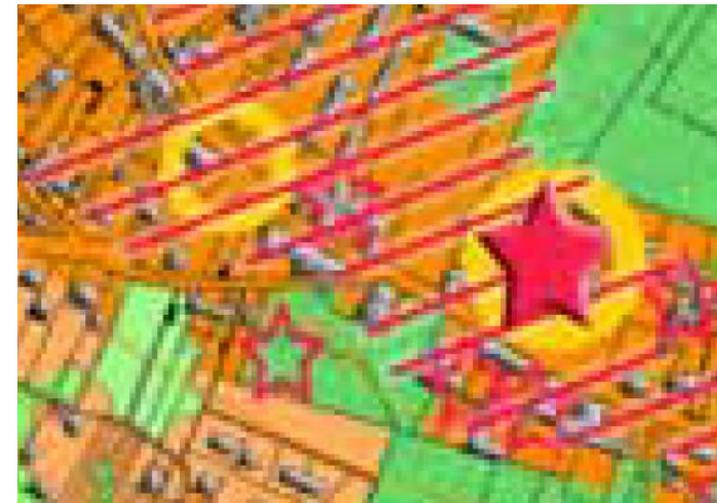
SUPPRESSION DE L'ER n°1 ET CRÉATION D'UNE OAP



Destinations prévues par le PLU en vigueur : création de stationnement public, de logements sociaux et de commerces ou services

L'ER traduit une orientation structurante du projet communal inscrit :

- dans le PADD « Affirmer la centralité » (développement du centre bourg, créer les conditions favorables au commerce). Il semble traduire la volonté d'une restructuration globale de l'îlot pour en faire un pôle de fonctions centrales.
- dans le rapport de présentation : ER n°1 destiné à la création de stationnement public, de logements sociaux, et de commerces ou services. Cet emplacement est destiné à répondre aux besoins en offre de stationnement pour les habitants de Chartrettes en centre-ville, afin de faciliter l'accessibilité des services publics et des commerces de la commune. Cette parcelle est limitrophe d'une parcelle déjà propriété communale (l'ancien emplacement de la Poste qui a déménagé à côté de la Mairie ce qui justifie l'emplacement réservé. La réunion de ces deux emprises foncières permettra de réaliser une opération à l'échelle urbaine où il sera réalisé des places de stationnements ainsi que la construction de quelques logements sociaux dans un volume bâti respectueux du cadre bâti existant, afin de préserver la structure urbaine du centre-ville. Le rez-de-chaussée pourra être occupé par des activités de services publics ou privés, ou des commerces.



**Si le renforcement des fonctions de centralité, et notamment la fonction commerciale, est bien toujours d'actualité, l'acquisition par un particulier de la parcelle de l'ancienne poste ne justifie plus aujourd'hui le maintien de l'emplacement réservé. Toutefois la volonté municipale reste bien de consolider cette petite polarité en y favorisant l'installation d'activités de services publics ou privés, ou des commerces en rez-de-chaussée.**

## SUPPRESSION DE L'ER n°1

Document existant



Modification proposée



Justifications - explications

Suppression de l'ER n°1 pour les raisons évoquées précédemment.

**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**



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 :

Bâtiments conservés



Espace libre planté  
(stationnement automobile et deux roues possible)



Logements, commerces et services

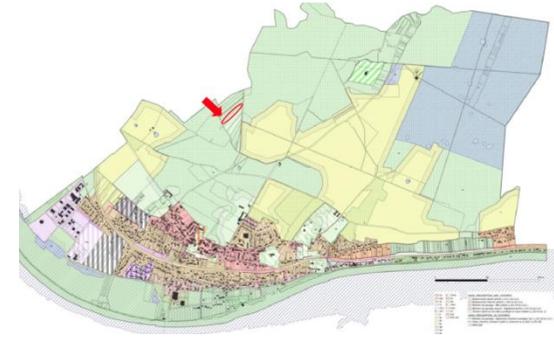




AJOUTS D'ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC)



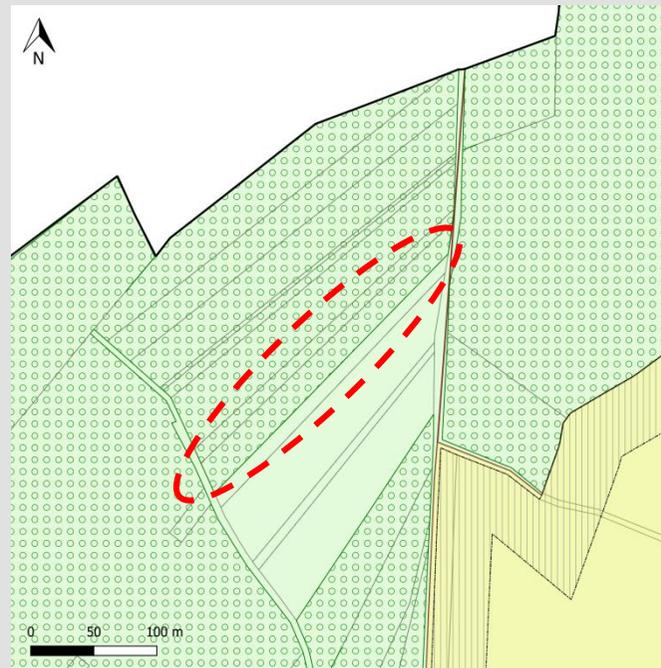
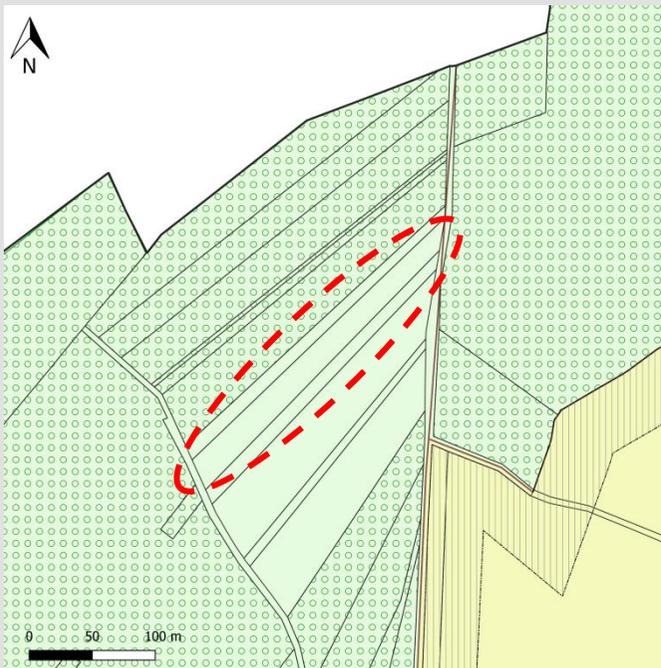
## Modification du règlement graphique – ajout d'EBC



Document existant

Modification proposée

Justifications - explications





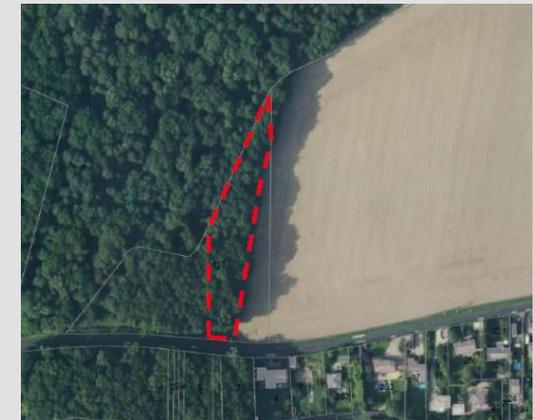
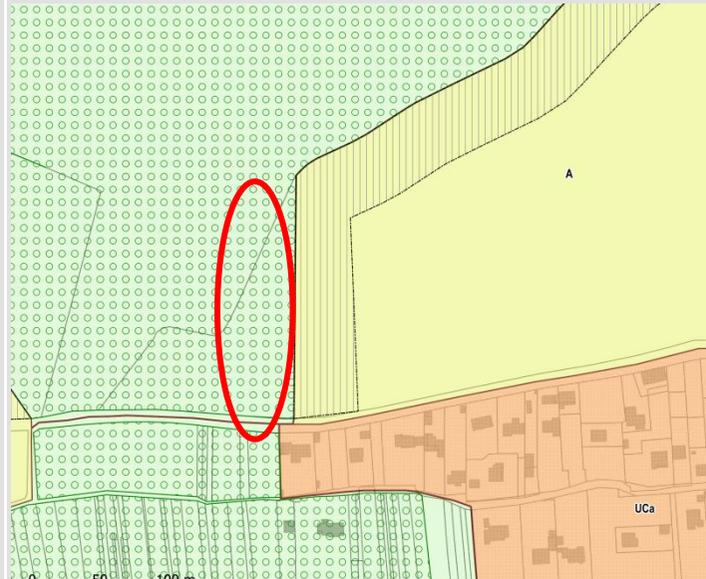
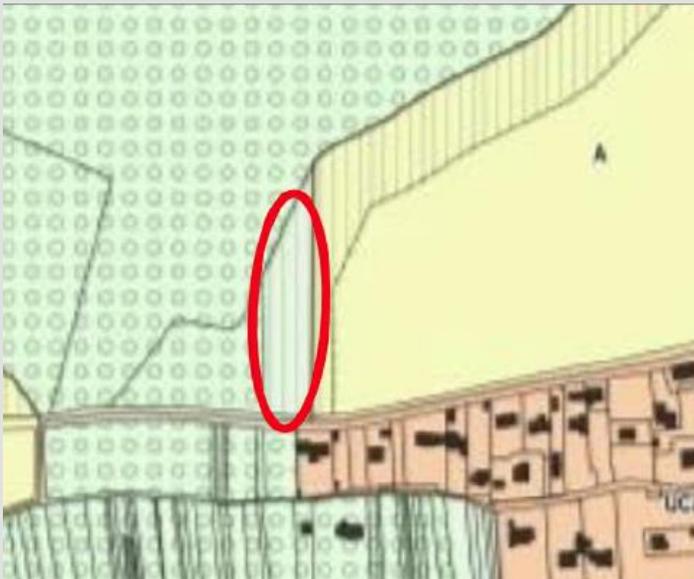
## Modification du règlement graphique – ajout d'EBC



Document existant

Modification proposée

Justifications - explications





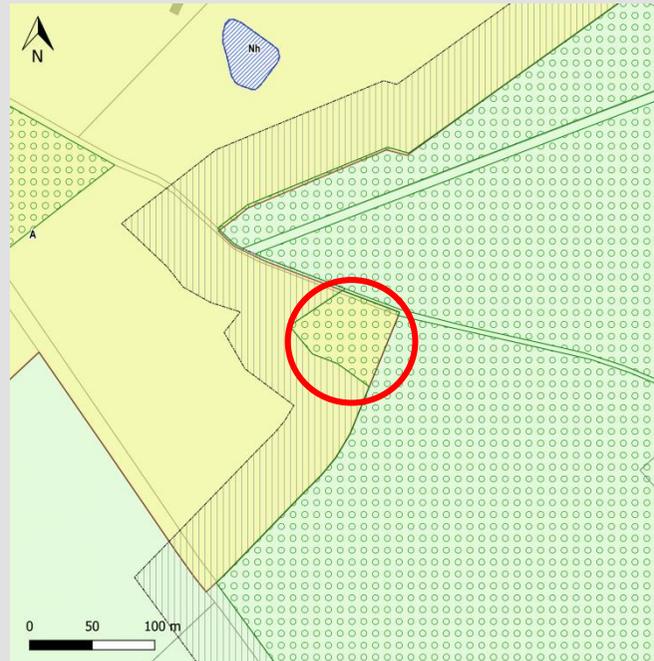
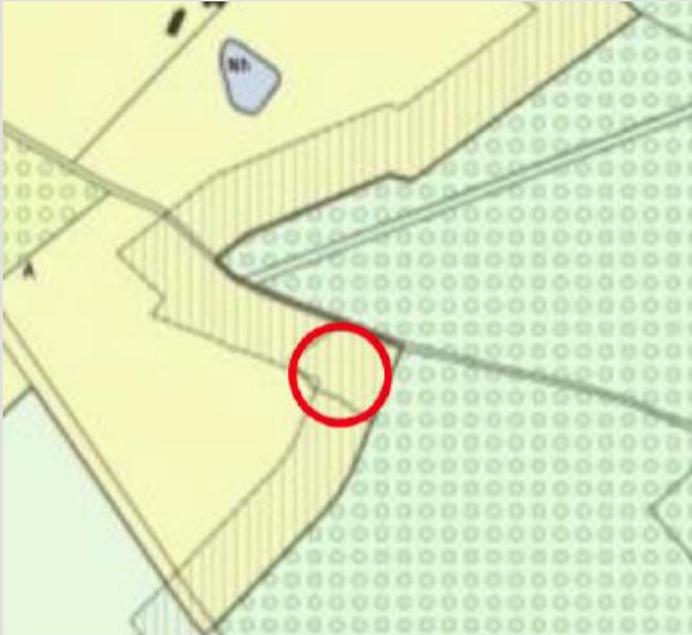
## Modification du règlement graphique – ajout d'EBC



Document existant

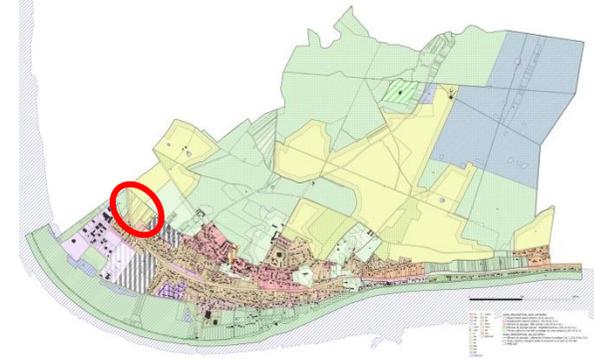
Modification proposée

Justifications - explications





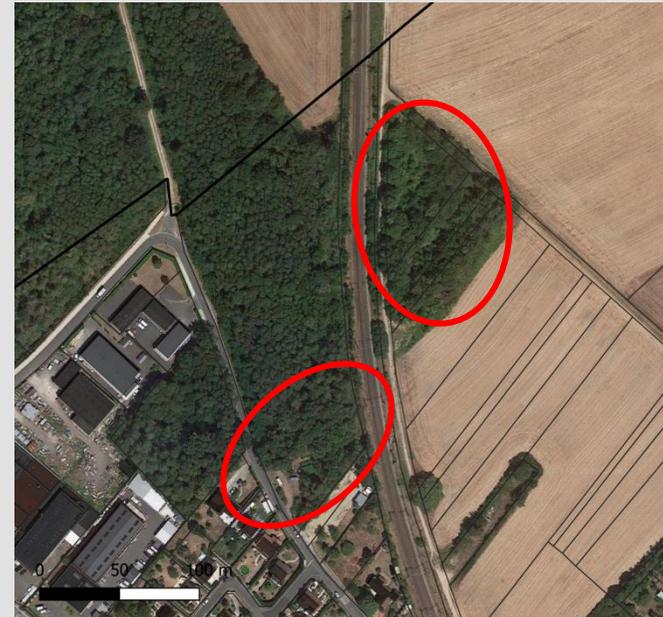
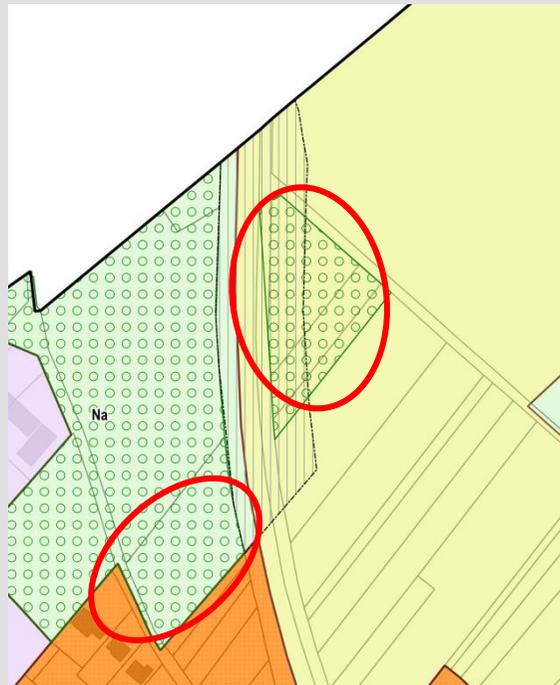
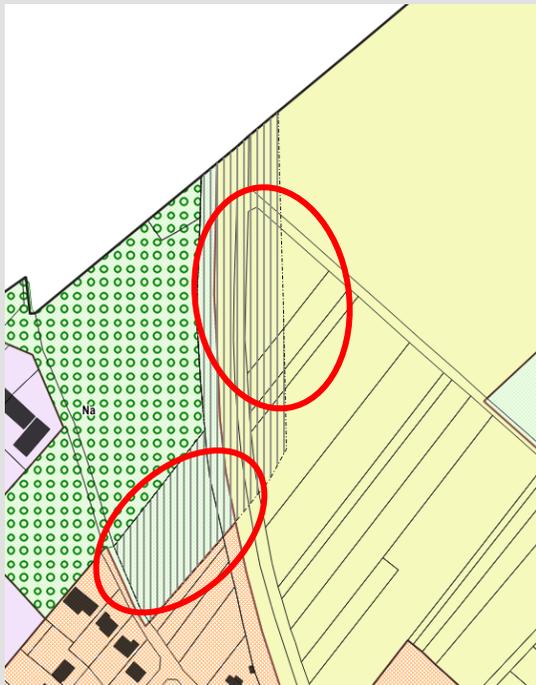
## Modification du règlement graphique – ajout d'EBC



Document existant

Modification proposée

Justifications - explications



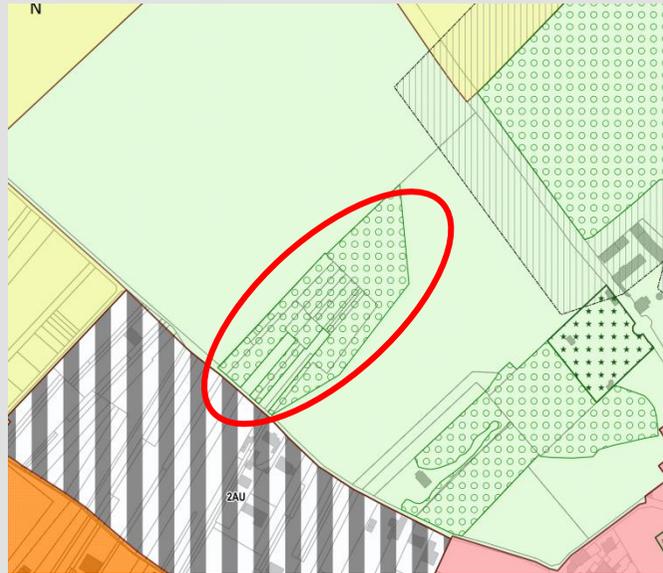
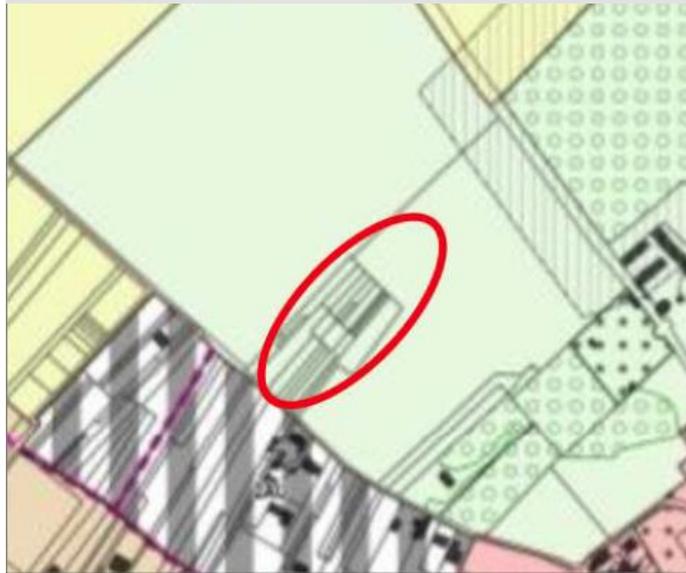
### Modification du règlement graphique – ajout d'EBC



Document existant

Modification proposée

Justifications - explications





RÈGLEMENT ÉCRIT  
MISE À JOUR RÈGLEMENTAIRE



### 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 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 1AUZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Article 1AUZ 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
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES [...] TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES [...]  TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER [...]  TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE [...]  TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES [...]	TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES [...] TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES [...]  TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER [...]  TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE [...]  TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES [...]	Mise à jour réglementaire du nom et du numéro des articles du code de l'urbanisme cités dans le PLU.



## Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX - Toutes les zones urbaines /à urbaniser (UA / UB / UC / UX / UE / US / 1AUa / 1AUb / 1AUx / 1AUZ )

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p><b>Alimentation en eau potable</b> 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><b>Assainissement</b> 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) <b>Eaux usées</b> : 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><b>Alimentation en eau potable</b> 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><del>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) <b>Eaux usées</b> : 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.</del></p> <p><b>Eaux usées :</b> 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>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 )

Document existant	Modification proposée	Justifications - explications
<p>b) <b>Eaux pluviales</b> : 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><del>b) <b>Eaux pluviales</b> : 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.</del></p> <p><del>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.</del></p> <p><del>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.</del></p> <p><del>Les aménagements devront prévoir sur chaque parcelle la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur la ladite parcelle.</del></p> <p><b>Eaux pluviales :</b></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><b>COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b>            Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme            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><del>COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</del>  <del>Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme</del>  <del>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</del></p> <p><b>Espace de pleine terre</b>            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><b>Surface non imperméabilisée :</b>            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"><li>-Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;</li><li>-Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.</li><li>-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 ;</li><li>-Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire)</li><li>-Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.</li></ul> <p>Clôtures [...]</p>	<p><del>Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement :</del></p> <ul style="list-style-type: none"><li><del>-Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;</del></li><li><del>-Minimiser le besoin en eau, prévoir la récupération de l'eau de pluie.</del></li><li><del>-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 ;</del></li><li><del>-Privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables, solaires avant tout (utilisation passive et active de l'énergie solaire)</del></li><li><del>-Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.</del></li></ul> <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<sup>er</sup> 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"><li>- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,</li><li>- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.</li><li>- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,</li><li>- utiliser les énergies renouvelables.</li></ul> <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 est applicable aux bâtiments d'habitation à compter du 1 <sup>er</sup> 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 Alur.



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. <b>Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</b></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. <b>Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, et au moins 40% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.</b></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 explicites
<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 <del>Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés..</del> Les toitures terrasse <b>non accessibles devront</b> être végétalisées <b>pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.</b> Les menuiseries seront <del>isolantes de préférence</del> en triple vitrage. Les menuiseries seront <del>de préférence</del> en bois ou en métal. <del>Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</del> <b>L'isolation par l'extérieur est autorisée.</b></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. <b>Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</b></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><b>Au moins 65% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, et au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.</b> <b>Il n'est pas fixé de règle de non imperméabilisation pour les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure</b></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 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 : -les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure, - l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) sans extension, ni modification du volume préexistant, d'un bâtiment.</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 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 : -les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure, - l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) sans extension, ni modification du volume préexistant, d'un bâtiment.</p> <p>Article UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS <del>Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés..</del> Les toitures terrasse <b>non accessibles</b> devront être végétalisées <del>pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.</del> Les menuiseries seront <del>isolantes de préférence</del> en triple vitrage. Les menuiseries seront <del>de préférence</del> en bois ou en métal. <del>Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</del> L'isolation par l'extérieur est autorisée.</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. <b>Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</b></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. <b>Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, et au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.</b></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 m<sup>2</sup>.</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 <b>non accessibles devront</b> être végétalisées <del>pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.</del> Les menuiseries seront <del>isolantes de préférence</del> en triple vitrage. <del>Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</del> <b>L'isolation par l'extérieur est autorisée.</b></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. <b>Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</b></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 m<sup>2</sup>. <b>Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, et au moins 20% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.</b></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 <b>non accessibles devront</b> être végétalisées <b>pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.</b> Les menuiseries seront <b>isolantes de préférence</b> en triple vitrage. Elles seront en bois ou en métal (<del>l'acier est préconisé plutôt que l'aluminium non recyclable</del>) <del>Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</del> <b>L'isolation par l'extérieur est autorisée.</b></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. <b>Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</b></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. <b>Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, et 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.</b></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 m<sup>2</sup>. 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 <del>isolantes de préférence</del> en triple vitrage. <del>Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</del> L'isolation par l'extérieur est autorisée.</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. <del>Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</del></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 m<sup>2</sup>. 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, et 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 <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 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 <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 1AUa11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS <del>Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.</del> Les toitures terrasse <b>non accessibles devront</b> être végétalisées <del>pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.</del> Les menuiseries seront <b>isolantes de préférence</b> en triple vitrage. Les menuiseries seront <del>de préférence</del> en bois ou en métal. <del>Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</del> <b>L'isolation par l'extérieur est autorisée.</b></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. <b>Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</b></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. <b>Au moins 65% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, et au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.</b></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 <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 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 <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 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. <b>Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</b></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><b>Au moins 65% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, et au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.</b></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>  <b>Article 1AUZ9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>  <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><b>Article 1AUZ. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b></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><b>Article 1AUZ 12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</b>            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><b>Article 1AUZ 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS</b>            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 100m<sup>2</sup> d'espaces libres.            Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16-18cm de circonférence.</p>	<p><i>Pour rappel :</i>  <b>Article 1AUZ9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>  <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><b>Article 1AUZ. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b></p> <p>Les toitures terrasse <b>non accessibles devront</b> être végétalisées <del>pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.</del>            Les menuiseries seront <del>isolantes de préférence</del> en triple vitrage. Elles seront <del>de préférence</del> en bois ou en métal.  <del>Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</del> <b>L'isolation par l'extérieur est autorisée.</b></p> <p><b>Article 1AUZ12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</b>            Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. <b>Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.</b></p> <p><b>Article 1AUZ 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS</b>            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 100m<sup>2</sup> d'espaces libres.            Les plants des arbres à haute tige devront avoir au moins 16-18cm de circonférence.  <b>Au moins 65% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, et au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.</b></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

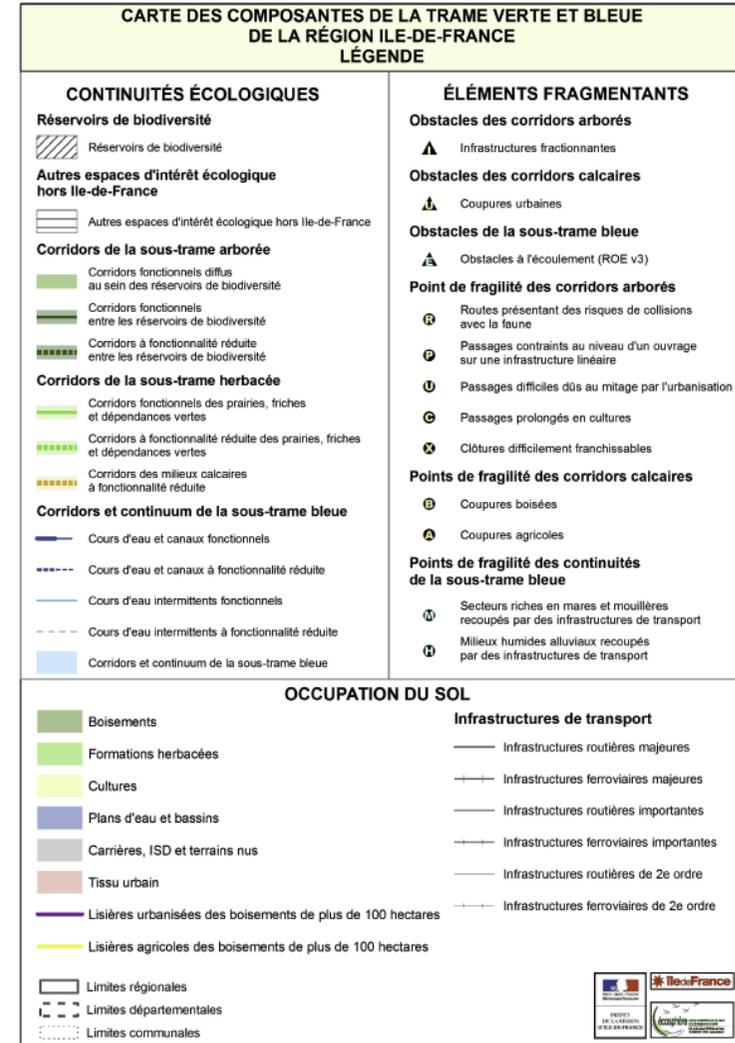
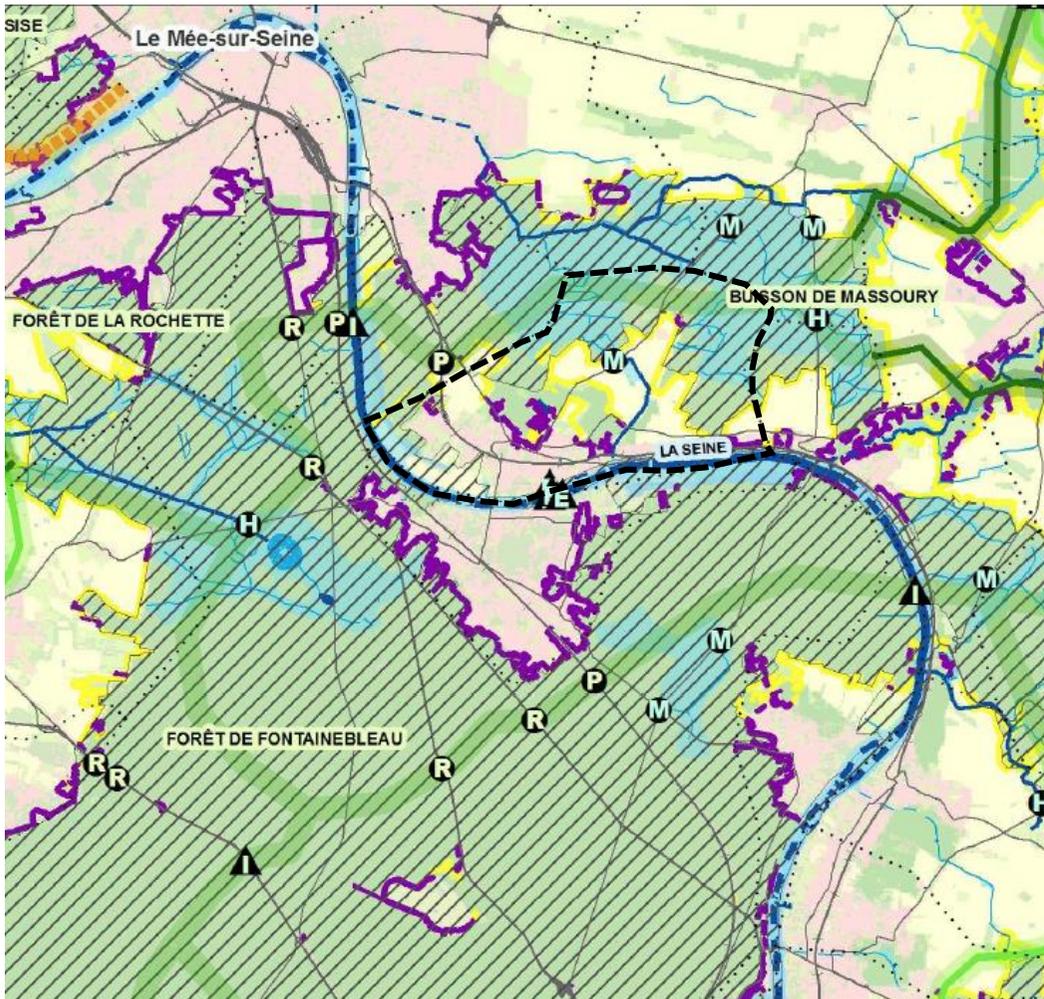
La zone 1AUx est la zone d'extension destinée à l'accueil d'activités

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 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 m<sup>2</sup>.</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 <b>non accessibles devront</b> être végétalisées <del>pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.</del> Les menuiseries seront <del>isolantes de préférence</del> en triple vitrage. <del>Les matériaux de façade devront privilégier l'isolation par l'extérieur de la construction.</del> <b>L'isolation par l'extérieur est autorisée.</b></p> <p>Article 1AUx 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS 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 m<sup>2</sup>. <b>Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, et au moins 20% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.</b></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>



### III. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALE, DE LA VALEUR ET DE LA VULNÉRABILITÉ DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

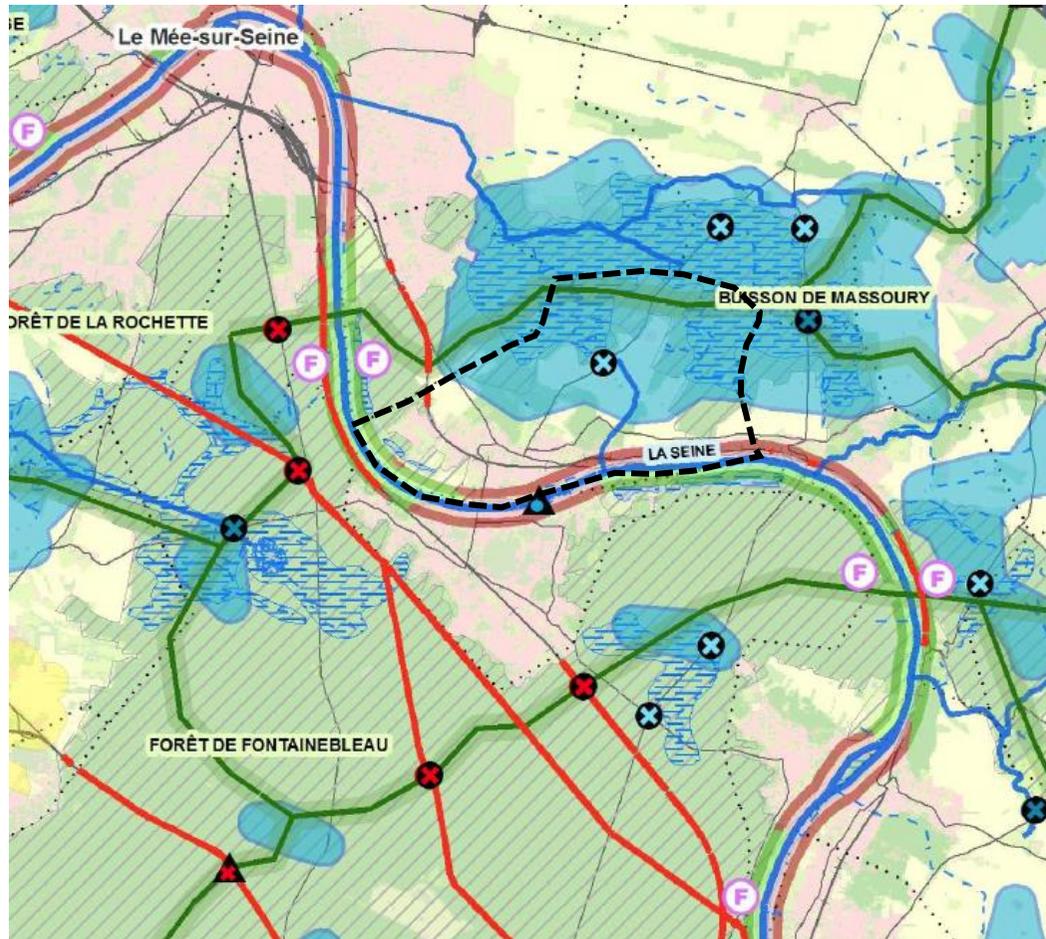
LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE DE LA RÉGION ILE DE FRANCE



SRCE IDF : Composantes de la trame verte et bleue sur la commune de Chartrettes

La carte des composantes du SRCE identifie la forêt de Fontainebleau et le Buisson de Massoury comme des réservoirs de biodiversité majeurs. Par ailleurs, le territoire communal de Chartrettes est traversé par un corridor de la sous trame arborée, fonctionnel diffus, reliant la forêt de Fontainebleau et le Buisson de Massoury, ainsi que par un corridor de la sous trame bleue constitué par la Seine. Sur la commune, un secteur riche en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport est répertorié. Les lisières des boisements de plus de 100 ha sont protégées par le PLU.

LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE DE LA RÉGION ILE DE FRANCE



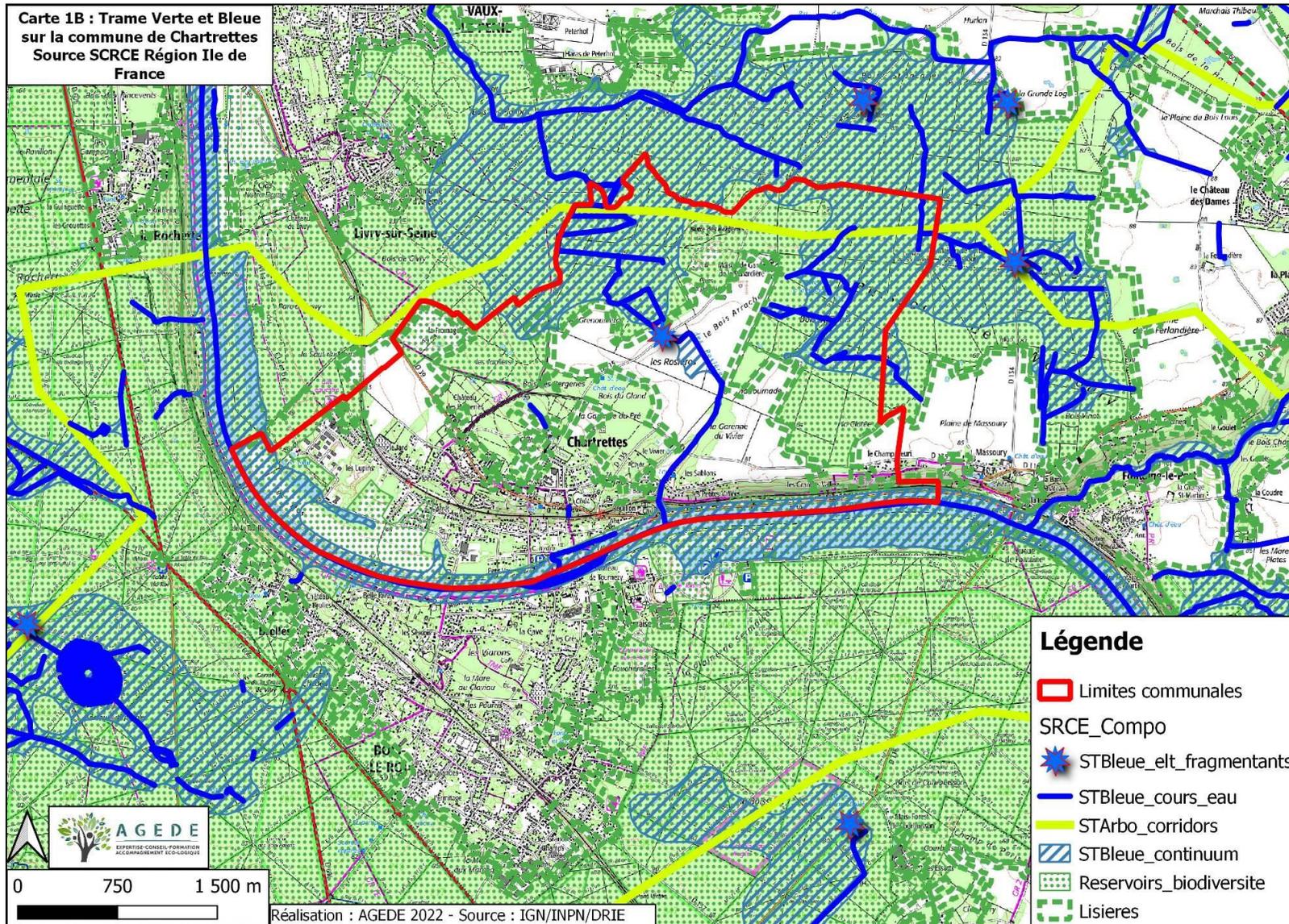
SRCE IDF : Objectifs de la trame verte et bleue sur la commune de Chartrettes



La carte des objectifs du SRCE identifie le réseau hydrographique de la Seine, les milieux humides du nord de la commune comme éléments à préserver. Toute la partie nord de la commune est identifiée comme « secteurs de concentration de mares et mouillères », éléments d'intérêt majeur. La Seine et ses berges constituent par ailleurs un corridor multitrames à restaurer à l'est de la commune. Le renforcement des mesures de protection des espaces verts dans le tissu urbain aura un impact positif sur cet objectif.

## LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE DE LA RÉGION ÎLE DE FRANCE

Carte 1B : Trame Verte et Bleue sur la commune de Chartrettes  
Source SCRCE Région Ile de France



Selon le SCRCE, la commune de Chartrettes est traversée par la Trame Verte d'intérêt interrégional.

Elle est également concernée par des Trames Bleu d'intérêt local et national.

Sur la commune de Chartrettes, ces Trames Vertes et bleues se concentrent sur la partie sud et est de la commune et intéressent des secteurs boisés et les bords de Seine (cf. Carte 1B).

Ces corridors écologiques se composent de milieux forestiers et humides qui assurent la liaison entre la Forêt de Fontainebleau et le nord du département et doivent être pris en compte lors de l'élaboration du projet

## LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LA BIODIVERSITÉ



Cartographie des ZNIEFF de types 1 et 2 - Source : Géoportail

## Les Z.N.I.E.F.F

La commune de Chartrettes est concernée par plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique :

-La ZNIEFF type I n°110030093 « Buisson de Massoury », au nord de la commune,

-La ZNIEFF type I n° 110030081 « Parc de Livry », à l'ouest de la commune,

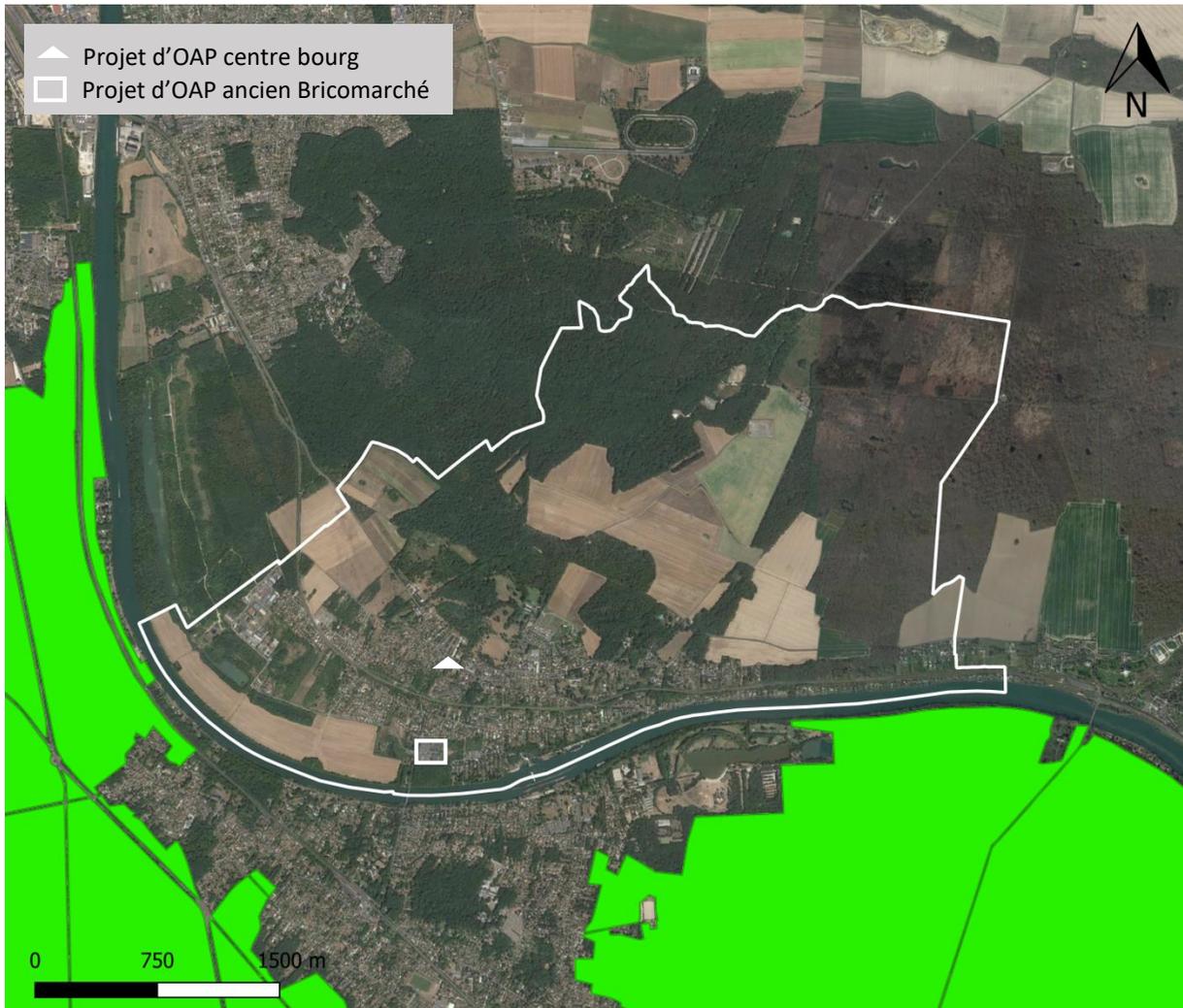
-La ZNIEFF de type II n°110020148 « Buisson de Massoury », au nord de la commune,

-La ZNIEFF de type II n°110001309 « Vallée de la Seine entre Melun et Champagne-sur-Seine » qui couvre les berges de Seine, au sud du territoire communal.

La commune n'est pas concernée par un arrêtés de protection de biotope.

Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur les inventaires Z.N.I.E.F.F

## LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES



 Natura 2000\_DirectiveOiseaux  
 Natura 2000\_DirectiveHabitats

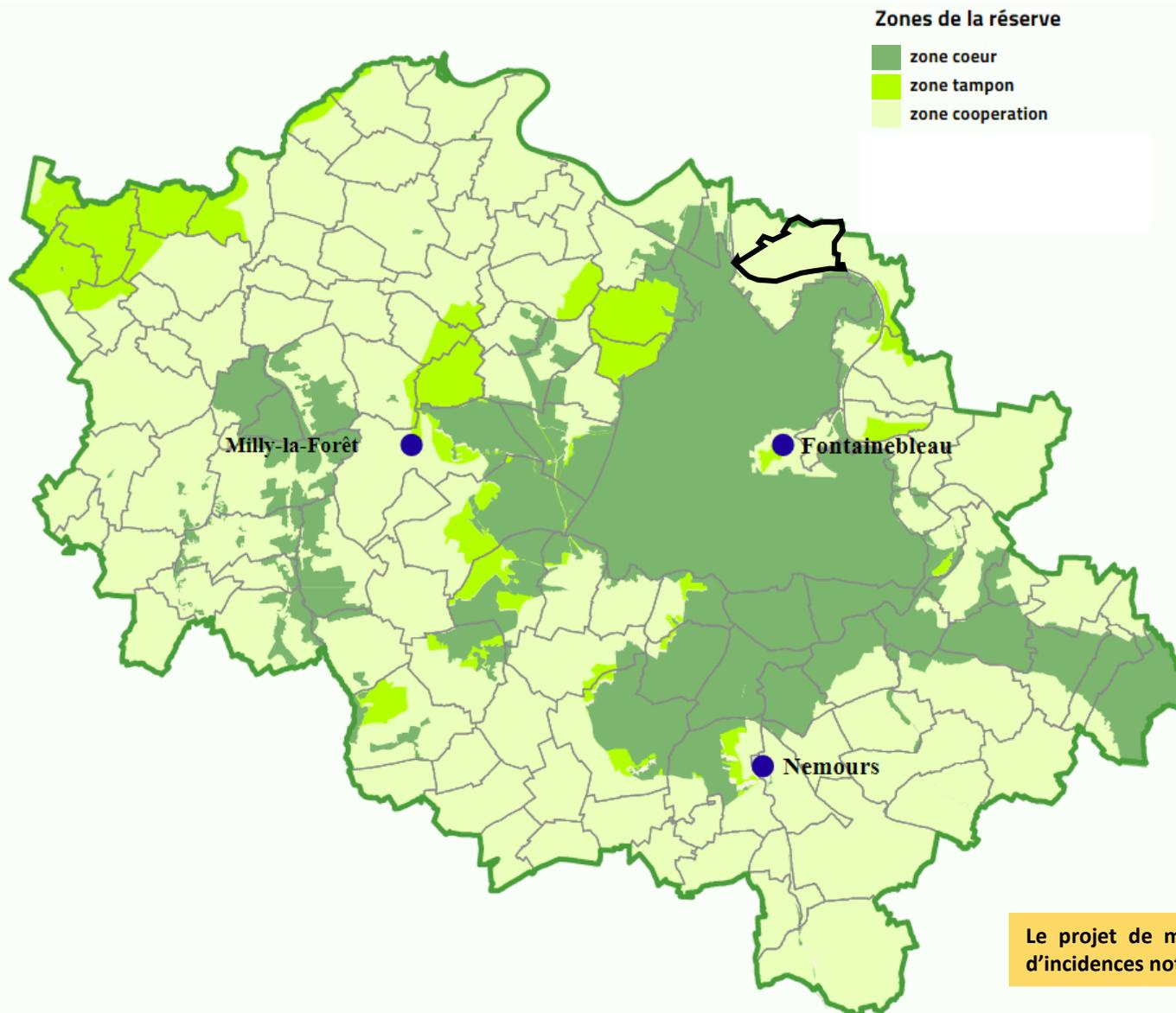
Cartographie des sites Natura 2000 à proximité de la zone d'étude-- Source :DRIEE IDF

**La Zone Natura 2000**

Chartrettes n'est pas concernée par des zones natura 2000. On remarque au sud, sur l'autre rive de la Seine, la zone le Massif de Fontainebleau, classé Natura 2000 («Massif de Fontainebleau» - FR 1100795), au titre des Directives « Oiseaux » ( ZPS) et « Habitats »(ZSC), qui borde sa frange .

Aucun site destiné à évoluer n'est concerné. Le projet de modification du PLU n'aura pas d'incidences sur le site Natura 2000.

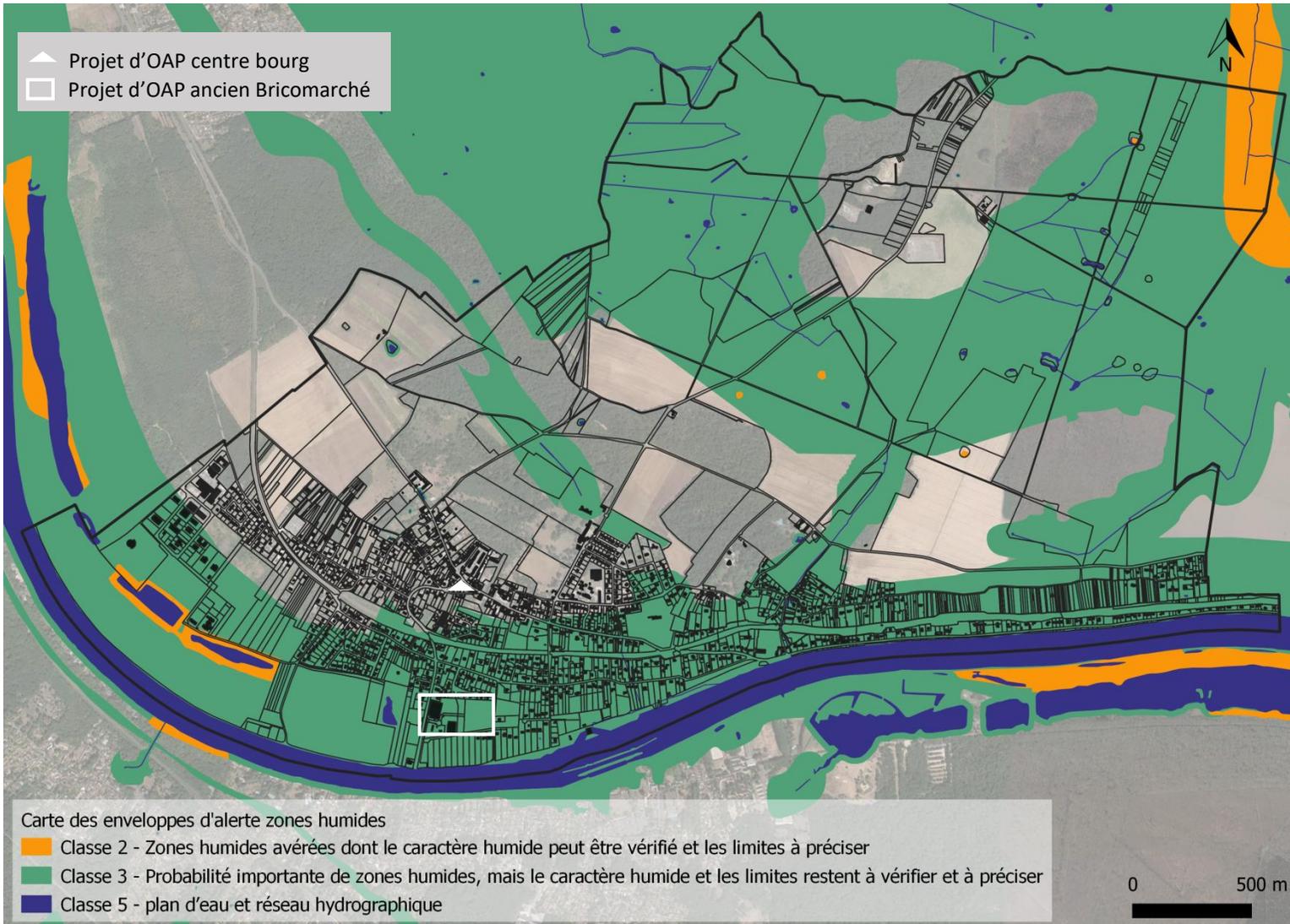
## LES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

**Réserve de Biosphère**

Chartrette est incluse dans la réserve de biosphère de Fontainebleau et Gâtinais, en zone de coopération.

Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur la réserve de biosphère.

## LES ZONES HUMIDES



On trouve à Chartrettes des enveloppes d'alerte zone humide de classe 2, 3 et 5.

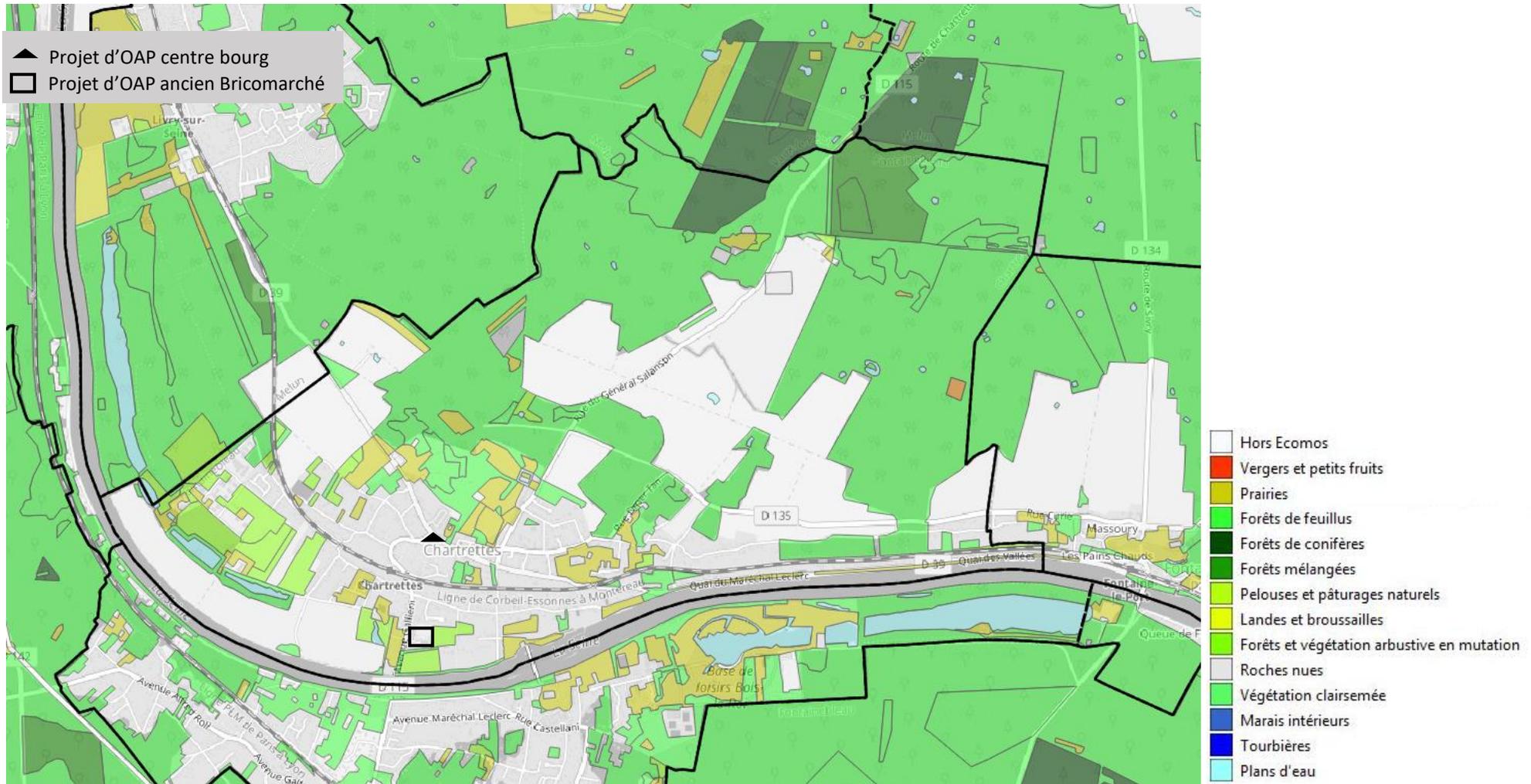
Les principaux couloirs d'enveloppe se trouvent de part et d'autre de la Seine. Une grande partie du territoire est concernée par une enveloppe d'alerte de classe 3.

La majorité des zones humides avérées (classe 2) est préservée par le PLU, par leur classement en zone naturelle Nzh, bien que cette délimitation englobe aussi les marres situées dans le nord de la commune.

Aucun secteur concerné par la présente modification n'impacte les zones humides avérées. Seule l'OAP de l'ancien Bricomarché est concernée par une probable zone humide. Son existence et la délimitation de ses limites seront à vérifier, le règlement imposera qu'une étude zone humide soit faite préalablement à toute urbanisation.

## LES MILIEUX NATURELS

Selon l'ECOMOS (2008) de l'IAU, les milieux naturels de la commune sont essentiellement constitués par des forêts de feuillus, des prairies et une végétation arbustive en mutation.



Ecomos 2008 – Source IAU IDF

**Le renforcement des protections des espaces boisés prévu dans le cadre de la présente modification est susceptible d'avoir une incidence positive sur les milieux naturels.**

## LES MILIEUX NATURELS

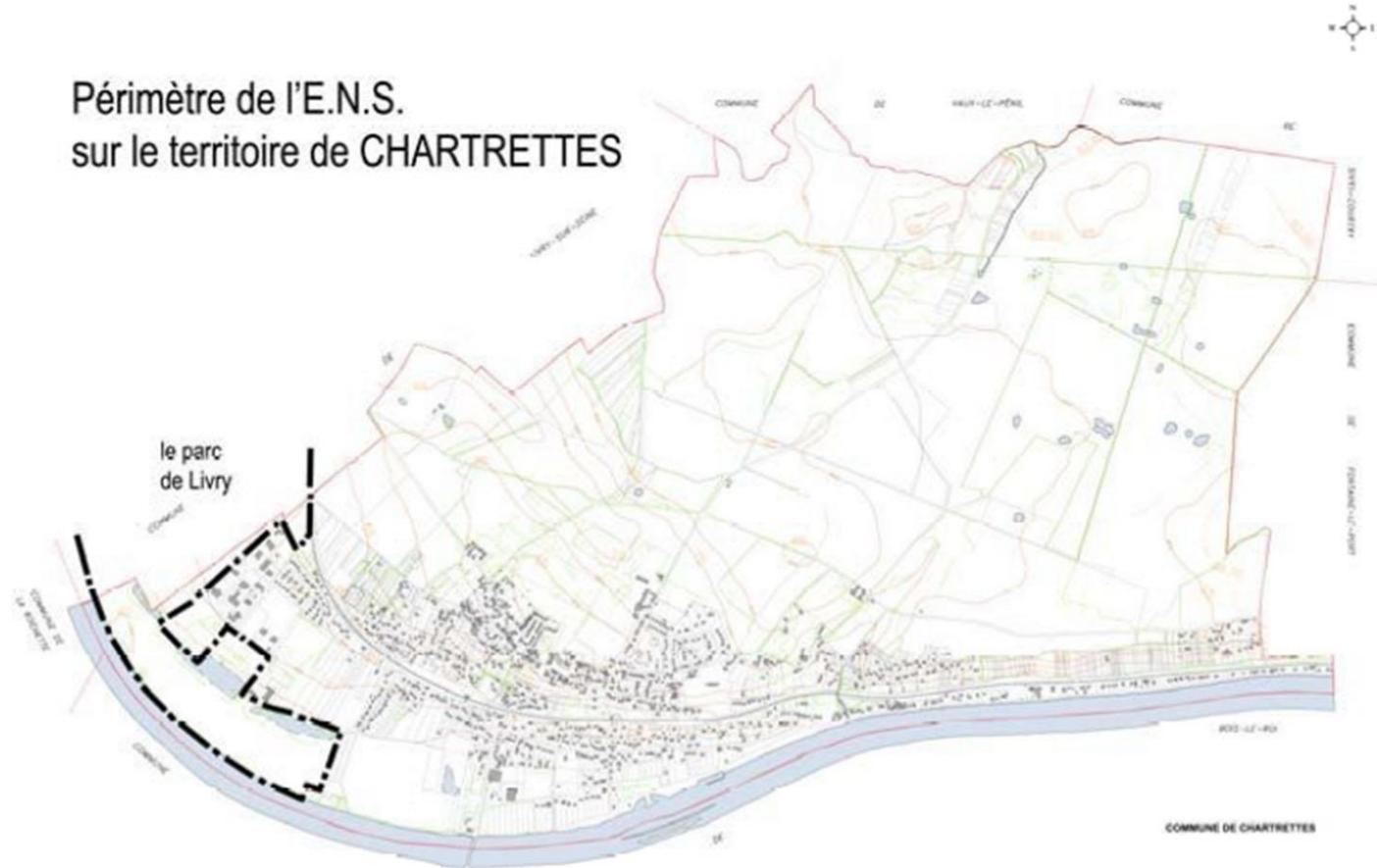
### L'Espace Naturel Sensible (ENS)

Dans le cadre de sa politique en faveur de l'environnement et du paysage, le Conseil Général de Seine et Marne a entrepris de mener les actions nécessaires à la préservation, la mise en valeur et l'ouverture au public des sites et milieux naturels remarquables ou particulièrement menacés dans le département.

Il a donc été créé un ENS pour le Parc de Livry situé sur les deux communes de Livry sur Seine et de Chartrettes entre la Seine et la RD 39. Il est localisé au nord ouest de cette dernière et occupe une surface de 180 ha. Le Parc de Livry présente une écologie moyennement fragile mais une très grande et variée qualité paysagère. La variété des milieux et leur caractère sauvage à proximité de Melun contribuent fortement à un équilibre écologique des milieux et des espèces et représentent un patrimoine important à mettre en valeur. Cette variété des paysages, à la fois naturels et/ou façonnés par l'homme, permet d'envisager une mise en valeur intéressante pour le public.

Source : PLU en vigueur

### Périmètre de l'E.N.S. sur le territoire de CHARTRETTES



## LA RESSOURCE EN EAU

### Hydrologie

Le réseau hydrologique concerne sur la commune de Chartrettes la Seine, exutoire de l'ensemble des eaux de pluies et le ru des Rosières, affluent de la Seine.

La Seine s'écoule d'est en ouest et a un débit d'étiage de 38 000 l/s au niveau de Chartrettes. La Seine reçoit la quasi totalité des eaux pluviales de la commune.

La proximité des habitations entraîne des risques d'inondation notable, qui ont nécessité la mise en place d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Le ru des Rosières s'écoule du nord vers le sud et se jette dans la Seine. Il reçoit les eaux pluviales de la partie est du bourg. La présence de nappes d'eau permanentes et de sources sur le plateau de Chartrettes révèle un sol relativement humide et donc imperméable. Pour être plus favorables à l'agriculture, les terres du plateau ont été drainées.

Source : PLU en vigueur



Réseau hydrographique Source : IGN – BDTOPO

## LA RESSOURCE EN EAU

### Eau potable

#### ZRE Nappe de Beauce

La nappe de Beauce est en tension quantitative forte. C'est pourquoi elle a été classée en zone de répartition des eaux. Une attention particulière doit être apportée sur l'optimisation de l'utilisation de l'eau sur cette zone.

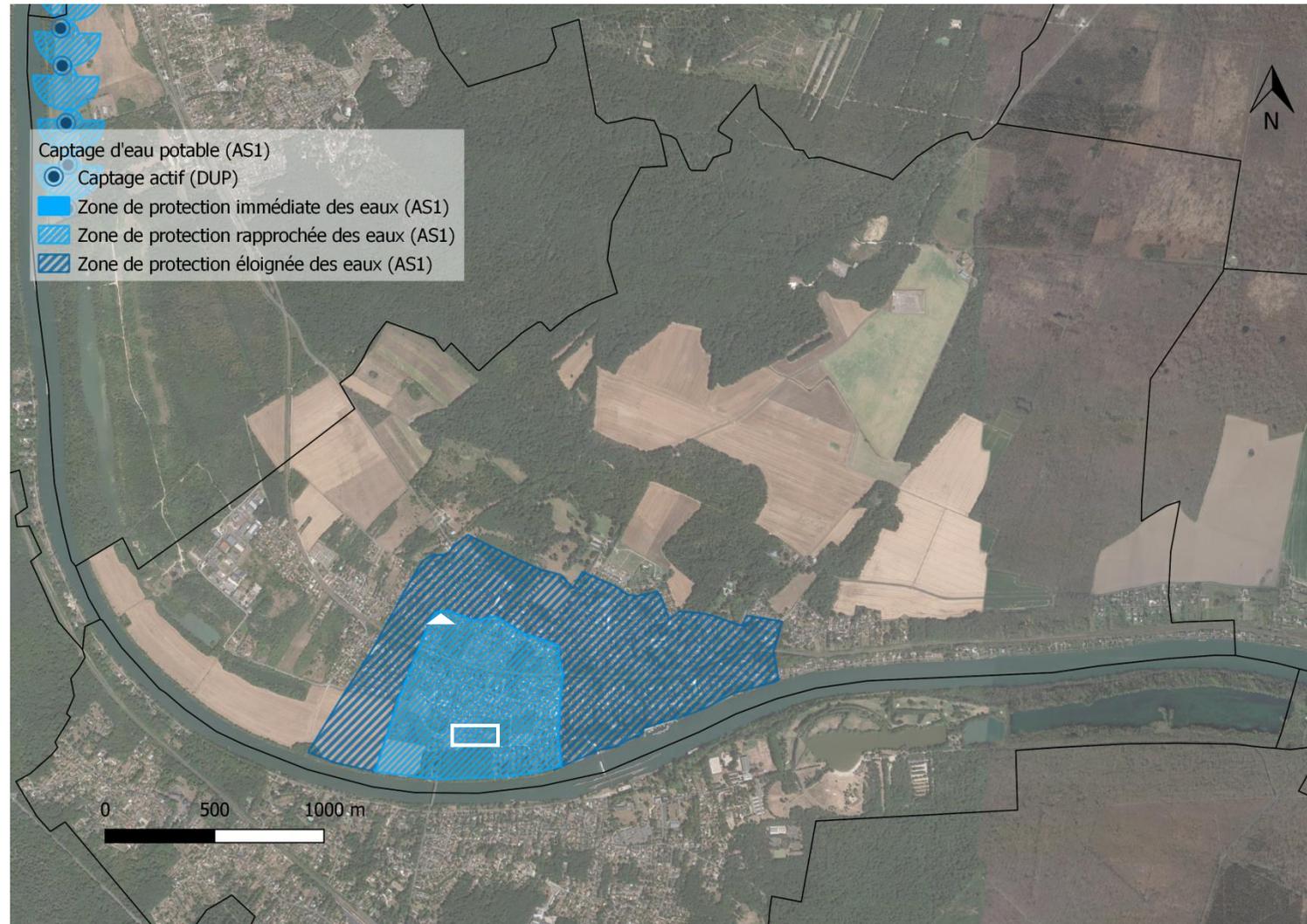
La commune est alimentée par un puits situé à CHARTRETTES captant la nappe des calcaires du CHAMPIGNY.

Veolia Eau est partenaire de votre collectivité pour l'exploitation de son service de l'eau.

La qualité de l'eau potable distribuée par la commune de Chartrettes est de qualité fluctuante depuis de nombreuses années. Depuis 2015, lors de certaines analyses, l'eau distribuée est non conforme aux normes sanitaires vis-à-vis du paramètre pesticides.

D'autre part, la dégradation des rendements du réseau d'eau potable rend obligatoire de réaliser une expertise des réseaux d'eau potable en lançant un diagnostic des réseaux.

Source : commune de Chartrettes

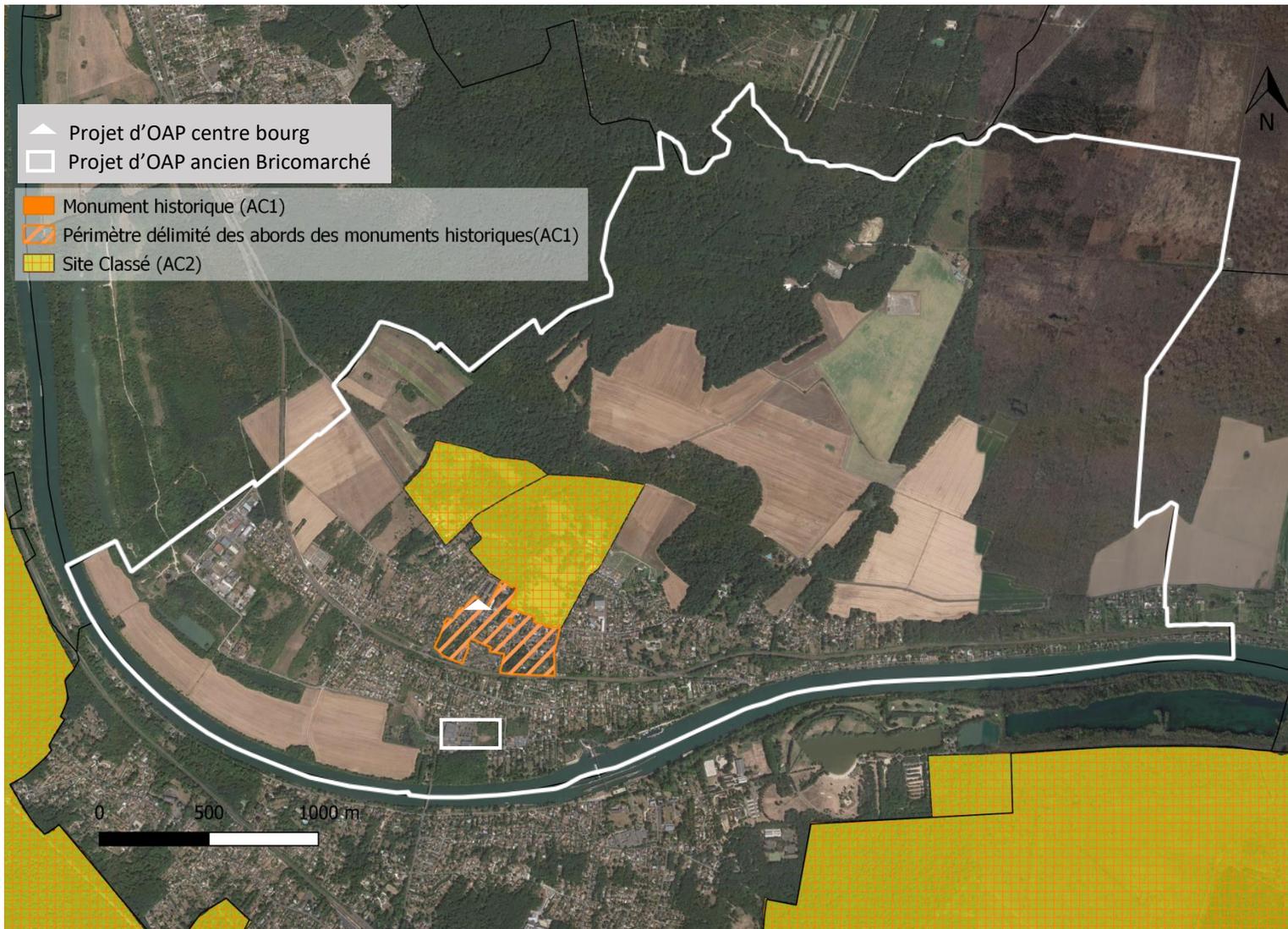


Captage d'eau potable et périmètre de protection - Sources : ARS IDF

- Captage faisant l'objet d'une DUP
- Captage ne faisant pas l'objet d'une DUP
- Périmètre de protection immédiat
- Périmètre de protection rapproché
- Périmètre de protection éloigné



## LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE



### Les sites classés et inscrits au titre de la loi de 1930

Chartrettes possède un deux sites naturels inscrits : la « propriété du pré » et celle « des bergeries ». La Propriété du Pré est un site classé depuis le décret du 23 octobre 1985. La propriété les Bergeries est un site classé depuis l'arrêté du 7 juin 1984.

La commune compte également un monuments historiques bénéficiant d'un périmètre de protection :

- L'Eglise : inscrite à l'inventaire le 23 novembre 1946

**Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidences notables sur les sites classés ou inscrits. L'OAP du centre bourg est concernée par le périmètre des abords du monument historique.**

## RISQUES ET NUISANCES

### Le bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres

Chartrettes est confrontée à plusieurs types de nuisances sonores :

- La voie ferrée qui traverse la commune d'est en ouest est localisée sur le coteau. Ce sont essentiellement les trains de marchandises (plus nombreux que les trains de voyageurs) qui génèrent des nuisances

Sonores,

- Le trafic routier, notamment au droit de la RD39 et de la RD115.

Source : PLU en vigueur



Cartes de bruit – Grandes infrastructures

Source : Bruitparif.fr

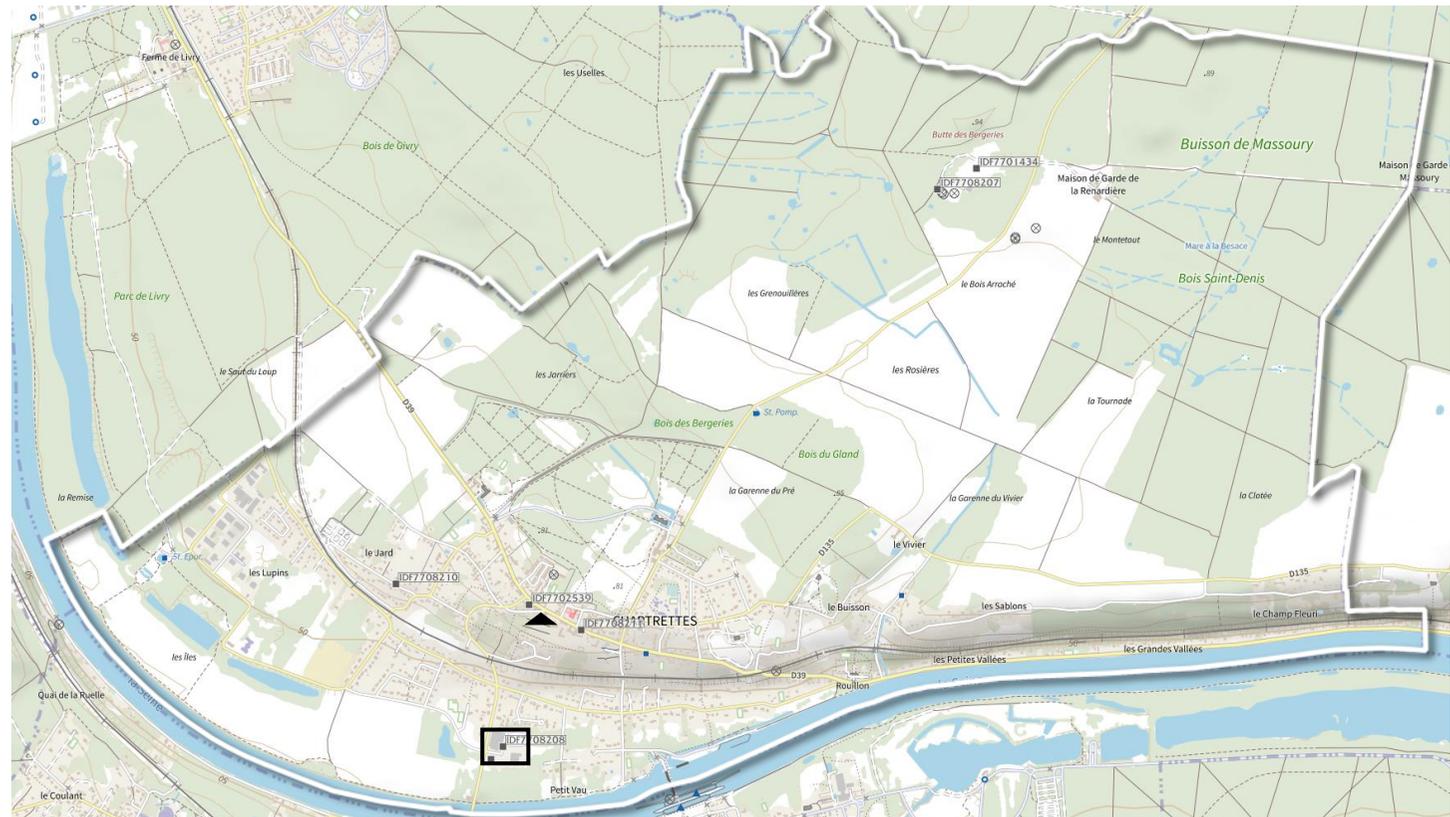
La présence des Anciens sites industriels et activités de service sur le site de l'OAP Bricomarché devra faire l'objet d'études techniques requises par la réglementation en vigueur .

### Les risques technologiques

#### Installations classées :

La commune de Chartrettes compte deux ICPE selon Géorisque .

Anciens sites industriels et activités de service : On remarque que certains de ces sites se trouvent sur des sites de projets.



**RISQUES ET NUISANCES**

Pollution des sols: 21 sites sont répertoriés sur la base de données BASIAS / CASIAS, leur état d'occupation est indéterminé:

N° identifiant SSP	N° Identifiant BASIAS	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Etat d'occupation du site
<a href="#">SSP3874143</a>	IDF7702539	FERMIER (Garage Claude), Ex. Balthazar	Garage du Centre	44 rue Clémenceau (Georges)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
<a href="#">SSP3875670</a>	IDF7707033	LAUVERJON (Garage)	Garage	45 rue Clémenceau (Georges)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
<a href="#">SSP3876572</a>	IDF7708206	LEDAYE	Station-service	43 avenue Galliéni	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
<a href="#">SSP3876573</a>	IDF7708207	GEOPETROL, ex ELF AQUITAINE PRODUCTION	Puits de pétrole	Puits BRIE 120	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
<a href="#">SSP3877464</a>	IDF7709565	Station Service	Station-service	rue Grande Rue	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
<a href="#">SSP3877465</a>	IDF7709566	Hotel de l'Espérance	Hôtel de l'Espérance	rue Grande Rue	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
<a href="#">SSP3877466</a>	IDF7709567	DECOULEUR (Ets)	Station-service - Café (place de la mairie)	Place Mairie (de la )	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
<a href="#">SSP3878078</a>	IDF7710345	Marchand de vin	Marchand de vin - générateur d'acétylène	Chemin Chartrettes (de)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
<a href="#">SSP3878079</a>	IDF7710346	restaurant	Restaurant	rue Grande	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
<a href="#">SSP3878080</a>	IDF7710347	OUGIER (Ets)	Charcuterie	rue Chartrettes (de)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
<a href="#">SSP3875670</a>	IDF7707033	LAUVERJON (Garage)	Garage	45 rue Clémenceau (Georges)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
<a href="#">SSP3876572</a>	IDF7708206	LEDAYE	Station-service	43 avenue Galliéni	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
<a href="#">SSP3876573</a>	IDF7708207	GEOPETROL, ex ELF AQUITAINE PRODUCTION	Puits de pétrole	Puits BRIE 120	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
<a href="#">SSP3877464</a>	IDF7709565	Station Service	Station-service	rue Grande Rue	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
<a href="#">SSP3877465</a>	IDF7709566	Hotel de l'Espérance	Hôtel de l'Espérance	rue Grande Rue	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
<a href="#">SSP3877466</a>	IDF7709567	DECOULEUR (Ets)	Station-service - Café (place de la mairie)	Place Mairie (de la )	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
<a href="#">SSP3878078</a>	IDF7710345	Marchand de vin	Marchand de vin - générateur d'acétylène	Chemin Chartrettes (de)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
<a href="#">SSP3876574</a>	IDF7708208	MOQUET Etablissement	Pressing	43 avenue Galliéni	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
<a href="#">SSP3876575</a>	IDF7708209	Garage du Centre	Garage - Station-service	44 rue Clémenceau (Georges)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
<a href="#">SSP3876576</a>	IDF7708210	MILLOT S.A.R.L.	Mécanique de précision	26 rue Jamettes (des)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé
<a href="#">SSP3876577</a>	IDF7708211	Port de Vau	Mécanique de précision	31 rue Clémenceau (Georges)	77590 CHARTRETTES	Indéterminé

Source : CASIAS

## RISQUES ET NUISANCES

### Les risques naturels

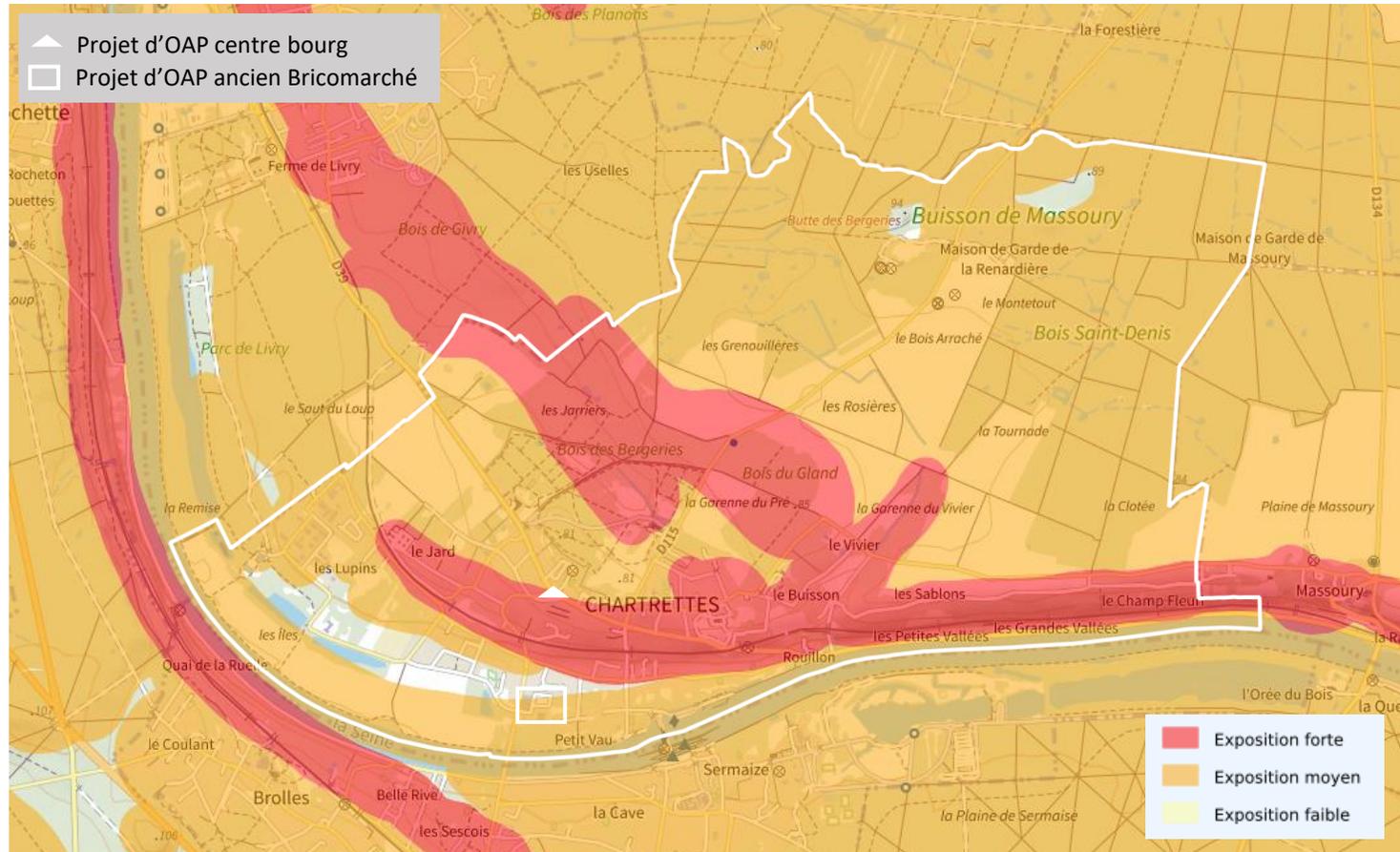
La commune est répertoriée au Dossier Départemental des Risques Majeurs du département de Seine-et-Marne pour les risques suivants : risque d'inondation, Mouvement de terrain, feux de forêt, et météorologique.

- L'aléa retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par des risques de retrait-gonflement des argiles (mouvements de terrain lents et continus dus à des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux). La cartographie des aléas retrait-gonflement des argiles élaborée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) fait apparaître les secteurs concernés par une exposition forte et moyenne à l'aléa.

L'élaboration d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait gonflement des argiles a été prescrite par l'arrêté préfectoral 2001 DAI 1 URB n°80 du 11 juillet 2001.

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 vente, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions.



Carte des risques de retrait-gonflement des argiles - Source : Géorisques - BRGM

**Bien que les deux sites de projets soient concernés soit par un aléa fort, soit moyen, les ouvrages devront prendre en compte par leur système constructif ce risque. Une information quant à la présence de ce risque et de son impact sur les constructions sera intégrée dans le règlement écrit.**

## LA RESSOURCE EN EAU

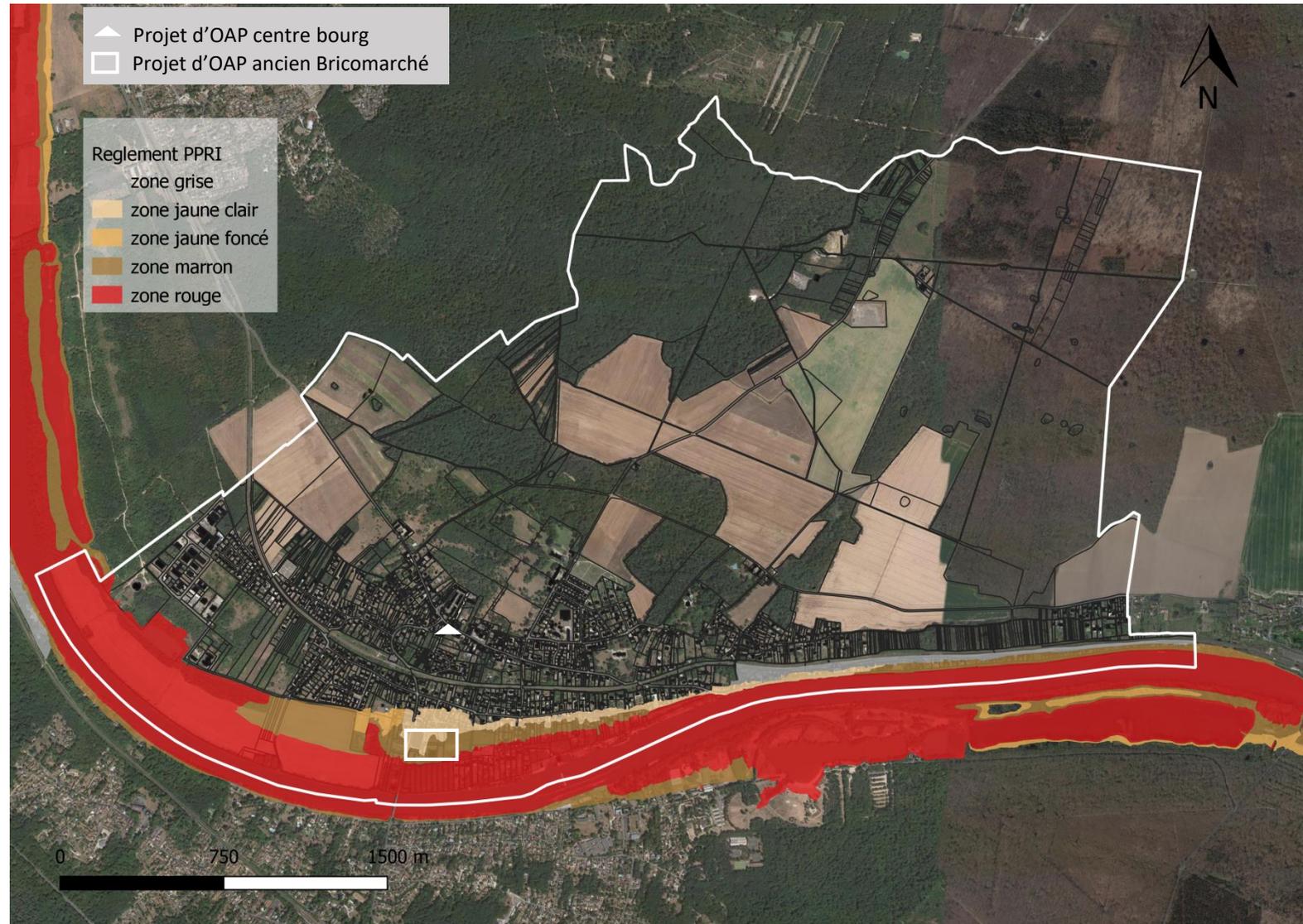
### Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation PPRI Vallée de la Seine

Chartrettes est concernée par le Plan de Prévention des Risque inondations (PPRI de la Vallée de la Seine, de Vulaines à Fontainebleau). On remarque que toute la partie sud de la commune est concernée.

Les prescriptions de ce PPRI sont prises en compte dans le PLU en informant les pétitionnaires de la présence de ce risque dans le règlement et les annexes du document d'urbanisme.

**Le secteur de la nouvelle OAP dans le sud de la commune est concerné par le règlement lié au PPRI, et cette donnée a été prise en compte dans l'élaboration de l'OAP.**

Les autres dispositions inscrites dans le cadre de la présente modification tendent à limiter l'imperméabilisation des sols, et n'ont pas pour effet d'augmenter l'exposition de la population à ce risque.



PPRI Vallée de la Seine : Plan de zonage réglementaire- Source DDT 77

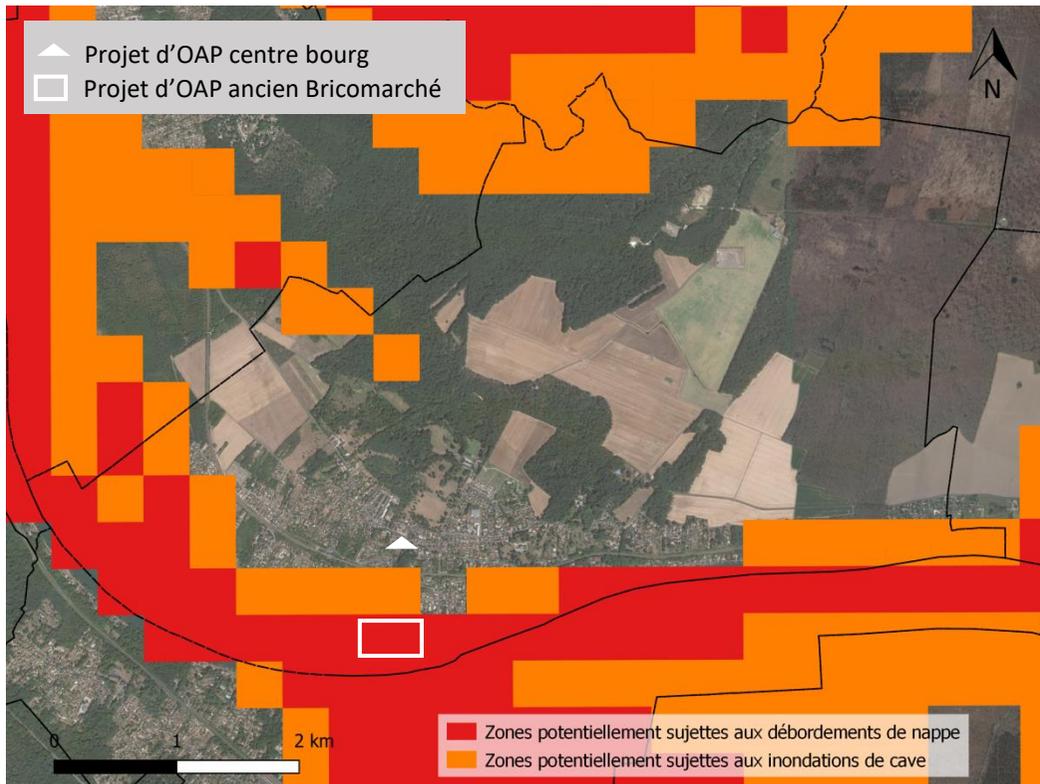
## RISQUES ET NUISANCES

- Risques liés aux remontées de nappes

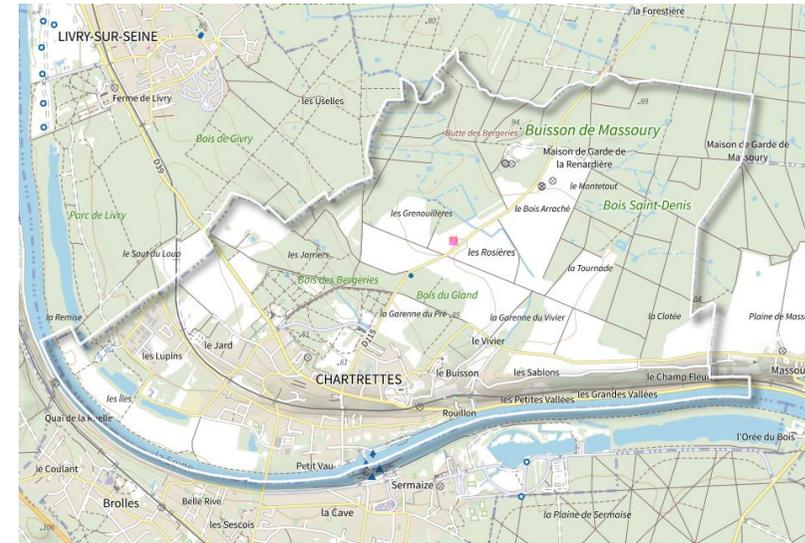
La commune présente une sensibilité aux risques d'inondation de cave et de remontée de nappe notamment le long des berges de la Seine.

Il est recommandé de faire une étude pour se prémunir du risque inondation par remontée de la nappe.

Les modifications envisagées dans les projets ne sont pas susceptibles d'entraîner la création de sous-sol.



Carte des risques d'inondation par remontée de nappe - Source : Georisques.gouv.fr - 2018



- Mouvements de terrains  
Un glissement de terrain a eu lieu sur la commune.
- Feux de forêts

L'évolution de l'occupation du sol notamment par la déprise agricole, l'augmentation des surfaces boisées, l'extension de l'urbanisation et le développement des activités humaines au contact de la forêt sont autant de facteurs favorables à l'accroissement de la pression d'éclosion, et donc du risque d'incendie de forêt.

La présente modification n'est pas susceptible d'augmenter l'exposition de la population à ce risque.



#### IV. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE



## IV DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU

### Les principales incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Les modifications ne devraient pas avoir d'incidences négatives sur les milieux naturels protégés et la biodiversité. L'identification et la protection de nouveaux espaces boisés classés, de même que la création d'un ratio minimum de surface de pleine terre visent à préserver les supports de continuités écologiques dans le tissu bâti et à limiter le ruissellement des eaux pluviales.

### Les principales incidences sur les paysages

Le projet de modification n'aura pas d'incidences négatives sur le paysage, il aura même une incidence positive grâce à la résorption de la friche Bricomarché.

### Les principales incidences sur le milieu physique

#### Le sol et le sous-sol

Le projet de modification n'augmente pas le risque de pollution potentielle des sols.

#### L'eau

Le ruissellement sera limité grâce à la création d'un ratio minimum de surface de pleine terre. Par ailleurs, la mise en conformité du règlement avec les prescriptions fixées par la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (délibération du Conseil communautaire du 10 décembre 2020) renforce les exigences liées au traitement des eaux usées et des eaux pluviales, contribuant ainsi à préserver la qualité de la ressource et à limiter le ruissellement.

#### Les déchets

La modification ne devrait pas avoir d'incidence puisque les capacités de collecte sont en capacité de satisfaire à l'augmentation des besoins.



## IV DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DU PLU

### Les principales incidences sur la santé humaine

#### L'air et la consommation d'énergie

Le projet de modification, notamment le secteur Bricomarché induira un trafic automobile supplémentaire qui toutefois n'engendrera pas la dégradation de la qualité de l'air sur le secteur.

#### L'environnement sonore

Le projet de modification, notamment le secteur Bricomarché induira un trafic automobile supplémentaire qui toutefois n'engendrera pas une hausse significative des niveaux sonores à l'échelle du secteur.

#### Emissions lumineuses

Le projet de modification n'aura pas d'incidence notable sur ces points.

#### Risques

Le projet, au travers de l'OAP de l'ancien Bricomarché permet de rendre une zone aujourd'hui imperméabilisée en zone perméable, dans un lieu couvert au PPRI, ce qui contribue à la réduction des risques.



AGENCE S. LETELLIER  
52, rue Saint-Georges  
75009 Paris  
Tél. : 01.42.45.38.62

---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Chartrettes  
Seine et Marne

- Prescriptions**
- \*\*\* Élément de paysage : alignement d'arbres à protéger (art. L.151-19 du C.U.)
  - Voies, chemins, transport public à conserver ou à créer (L.151-38)
  - ◆ Linéaire commercial protégé (L.151-16)
  - Espace boisé classé (article L.113-1 du C.U.)
  - Emplacement réservé (article L. 151-41 du C.U.)
  - Élément de paysage (article L.151-19 du C.U.) :
  - Élément de paysage naturel (article L.151-23 du C.U.): Végétation
  - Terrain cultivé ou non bâti à protéger en zone urbaine (L.151-23 al. 2)
  - Bande de 50 m de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares
  - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

**Zonage**

- UA
- UBa
- UE
- Ux
- 1AUx
- 2AU
- A
- Na
- Nb
- Nc
- Nib
- Nia
- Nh
- 1AUza
- US
- UBi
- 1AUb
- 1AUa
- UCi
- UCa



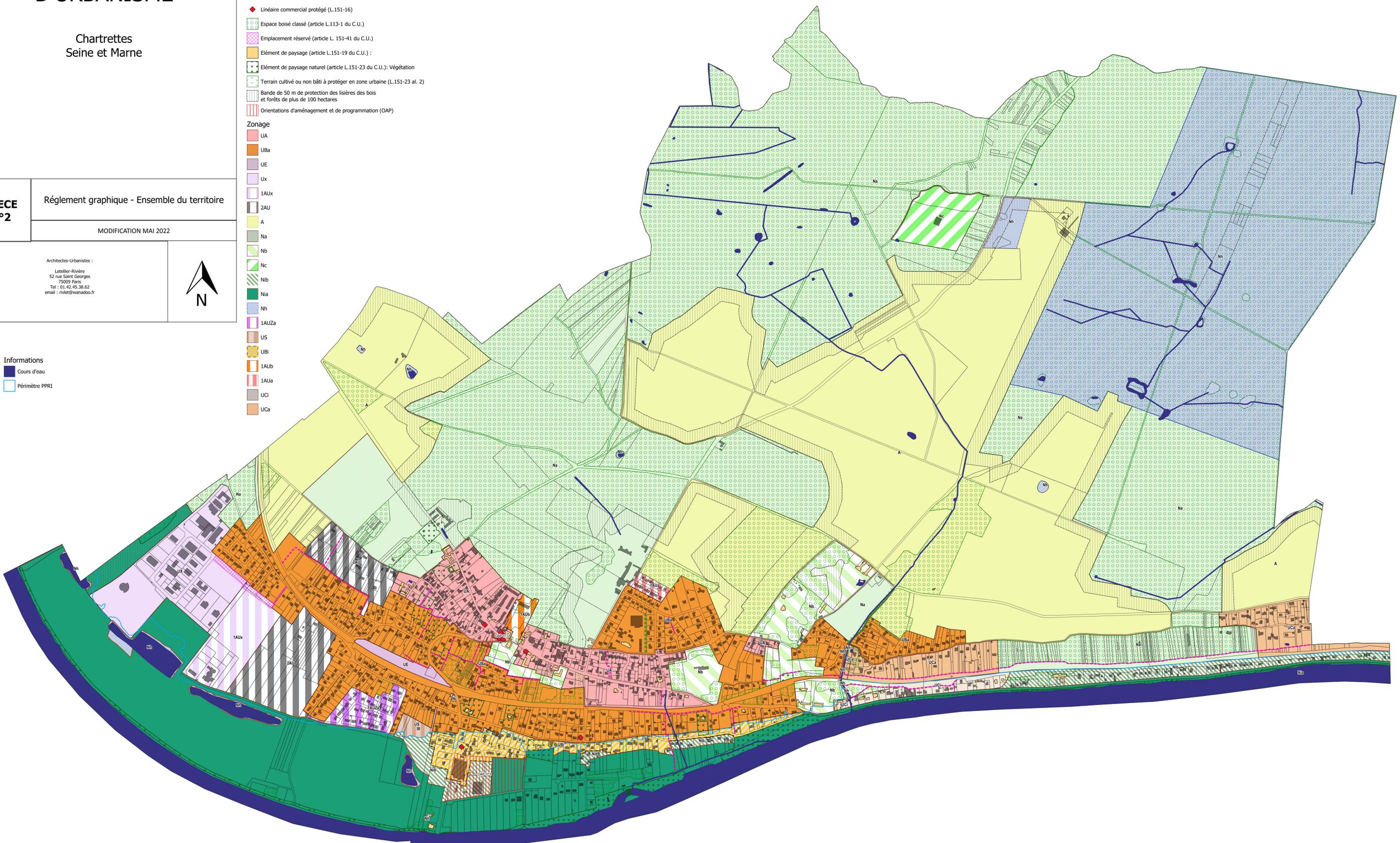
PIECE n°2

Règlement graphique - Ensemble du territoire

MODIFICATION MAI 2022

Architectes-Urbanistes :  
Letelier-Rivière  
52 rue Saint Georges  
75009 Paris  
Tel : 01.42.45.38.62  
email : rivlet@wanadoo.fr

- Informations**
- Cours d'eau
  - Périmètre PPRI



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHARTRETTES – MODIFICATION

## 3. Orientations d'aménagement et de programmation Mai 2022

## OAP n°2 sur le site d'activités en entrée de ville



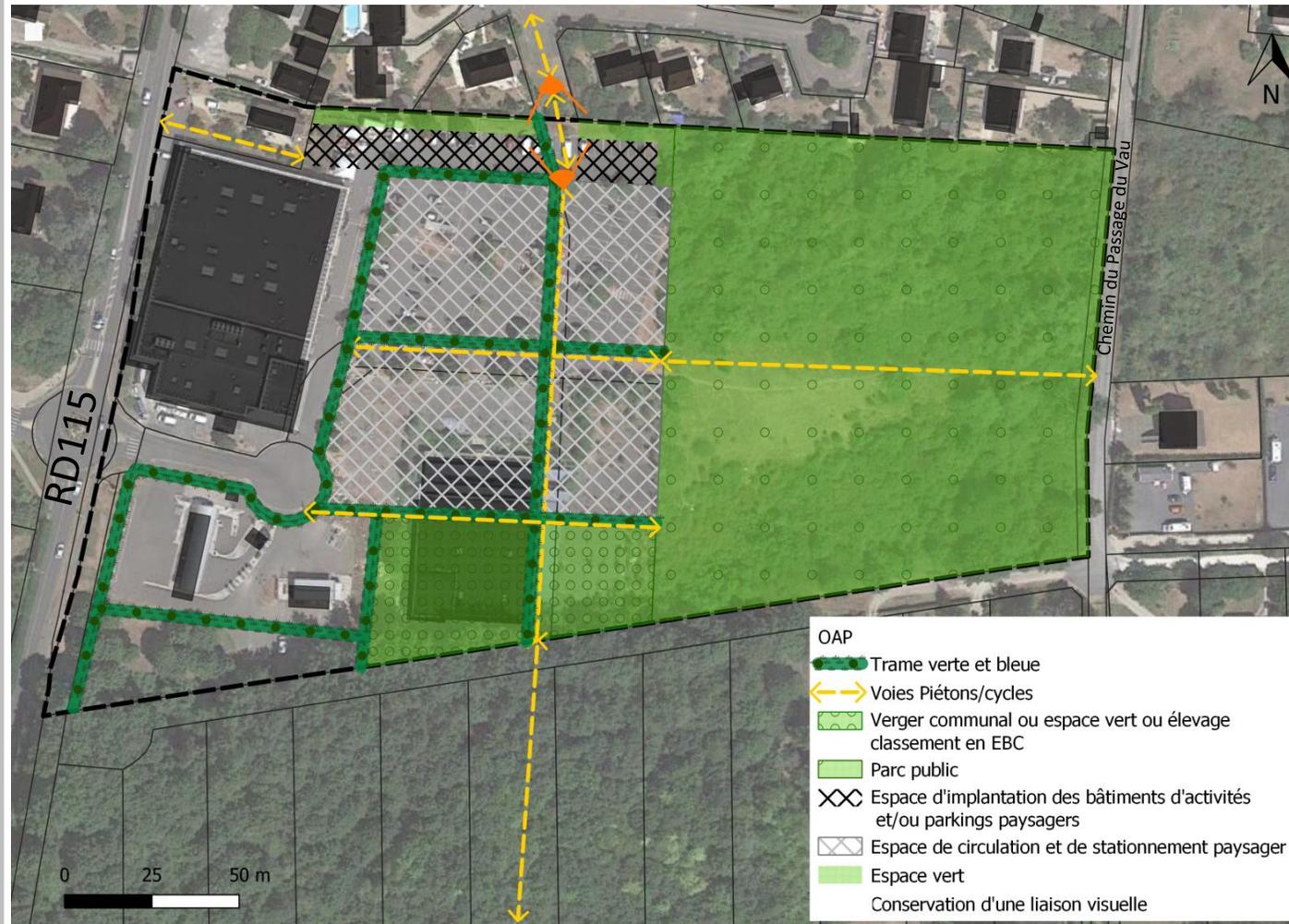
### Contexte

Contribuant à la qualification de cette entrée majeure dans le bourg, le site d'étude est aujourd'hui occupé par :

- 1 un centre commercial et son parking,
- 2 une 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

La présente démarche s'inscrit dans une réflexion de projet urbain englobant les espaces résidentiels et les espaces naturels environnants pour à la fois 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.

## OAP n°2 sur le site d'activités en entrée de ville

**Orientation :**

Le projet d'OAP vise à proposer des orientations pour la définition d'un schéma directeur d'aménagement dont l'objectif serait de permettre une bonne intégration de l'évolution envisagée des vocations et des fonctionnalités du secteur dans la trame d'organisation générale du territoire.

Cette proposition se base les orientations de programme d'aménagement suivantes :

- 1 l'extension de la vocation commerciale du secteur (« galerie » commerciale) au nord,
- 2 la requalification de la friche au sud (après démolition du bâtiment) en espace naturel collectif support d'usages à définir (verger....),
- 3 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, renforçant les continuité avec les espaces résidentiels et naturels environnants, proposent une requalification paysagère des parkings et des voies et contribuent ainsi à une meilleure qualification des espaces constitutifs de l'entrée dans le bourg.

### OAP n°3 rue Georges Clémenceau



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**

Si le renforcement des fonctions de centralité, et notamment la fonction commerciale, est bien toujours d'actualité, l'acquisition par un particulier de la parcelle de l'ancienne poste ne justifie plus aujourd'hui le maintien de l'emplacement réservé. Toutefois la volonté municipale reste bien de consolider cette petite polarité en y favorisant l'installation d'activités de services publics ou privés, ou des commerces en rez-de-chaussée.

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

Bâtiments structurant le paysage des rues à conserver

### OAP n°3 rue Georges Clémenceau

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 :



Bâtiments conservés



Espace libre planté (stationnement automobile et deux roues possible)



Logements, commerces et services



AGENCE S. LETELLIER  
52, rue Saint-Georges  
75009 Paris  
Tél. : 01.42.45.38.62

---



# Plan Local d'Urbanisme

## 4. Règlement

### modification n°5

PLU approuvé le 6 Octobre 2006

Vu pour être annexé à la délibération du 22 novembre 2018 approuvant la modification simplifiée

## **SOMMAIRE**

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>8</b>
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL .....	8
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	8
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	8
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES .....	9
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>10</b>
<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA .....</b>	<b>10</b>
Caractère et vocation de la zone .....	10
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	10
Article UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	10
Article UA.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	10
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL .....	11
Article UA.3 - ACCES ET VOIRIE.....	11
Article UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	11
Article UA.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	12
Article UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	12
Article UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	12
Article UA.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	13
Article UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	13
Article UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	13
Article UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	13
Article UA.12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT .....	15
Article UA.13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS .....	17
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL .....	17
Article UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	17
Article UA.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	17
Article UA.16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	17
<b>CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.....</b>	<b>17</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	18
Article UB.1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	18
Article UB.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	18
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL .....	20
Article UB.3 - ACCES ET VOIRIE.....	20
Article UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	20
Article UB.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	21
Article UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES ...	21
Article UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	21
Article UB.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	21
Article UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	21
Article UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	22
Article UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	22
Article UB.12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT .....	24
ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS .....	25
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	25
Article UB.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	25
Article UB.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	17
Article UB.16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	17

<b>CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC</b> .....	<b>26</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	26
Article UC.1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	26
Article UC.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	26
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL .....	27
Article UC.3 - ACCES ET VOIRIE .....	27
Article UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	27
Article UC.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	28
Article UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES ...	28
Article UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	28
Article UC.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	29
Article UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	29
Article UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	29
Article UC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	29
Article UC.12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT .....	31
ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS.....	31
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	31
Article UC.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	31
Article UC.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	17
Article UC.16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	17
<b>CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX</b> .....	<b>32</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	32
Article UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	32
Article UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	32
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL .....	33
Article UX.3 - ACCES ET VOIRIE .....	33
Article UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	33
Article UX.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	33
Article UX.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	33
Article UX.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* .....	33
Article UX.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	34
Article UX.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS .....	34
Article UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	34
Article UX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	34
Article UX.12 - STATIONNEMENT .....	34
Article UX.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS .....	35
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	35
Article UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL* .....	36
Article UX.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	17
Article UX.16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	17
<b>CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE</b> .....	<b>36</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	36
Article UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	36
Article UE.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	36
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL .....	37
Article UE.3 - ACCES ET VOIRIE .....	37
Article UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	37
Article UE.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	37
Article UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	37
Article UE.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES* .....	38
Article UE.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	38
Article UE.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS .....	38
Article UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	38
Article UE.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	38
Article UE.12 - STATIONNEMENT.....	39
Article UE.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS.....	39
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	40
Article UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL* .....	40
Article UE.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	17

Article UE.16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	17
<b>CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE US.....</b>	<b>40</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	40
Article US.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	40
Article US.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	40
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL .....	41
Article US.3 - ACCES ET VOIRIE .....	41
Article US.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	41
Article US.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS .....	41
Article US.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	41
Article US.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	41
Article US.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	42
Article US.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	42
Article US.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	42
Article US.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	42
Article US.12 - STATIONNEMENT.....	42
Article US.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS.....	43
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	43
Article US.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	43
Article US.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	17
Article US.16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	417
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>43</b>
<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUa.....</b>	<b>43</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	44
Article 1AUa.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	44
Article 1AUa.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.....	44
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	44
Article 1AUa.3 - ACCES ET VOIRIE .....	44
Article 1AUa.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	45
Article 1AUa.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	45
Article 1AUa.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES.....	45
Article 1AUa.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	46
Article 1AUa.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE ...	46
Article 1AUa.9 - EMPRISE AU SOL.....	46
Article 1AUa.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	46
Article 1AUa.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	47
Article 1AUa.12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT .....	48
Article 1AUa.13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS .....	49
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	49
Article 1AUa.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	49
Article 1AUa.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	17
Article 1AUa.16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	17
<b>CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUb .....</b>	<b>49</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	49
Article 1AUb.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	50
Article 1AUb.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES .....	50
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	50
Article 1AUb.3 - ACCES ET VOIRIE.....	50
Article 1AUb.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	50
Article 1AUb.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS .....	51
Article 1AUb.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES .....	51
Article 1AUb.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	52
Article 1AUb.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE ...	52
Article 1AUb.9 - EMPRISE AU SOL .....	52
Article 1AUb.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	52
Article 1AUb.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	52

Article 1AUb.12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT .....	54
Article 1AUb.13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS .....	55
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	55
Article 1AUb.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	55
Article 1AUb.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	17
Article 1AUb.16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	17
<b>CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUZ.....</b>	<b>55</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	56
Article 1AUZ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	56
Article 1AUZ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	56
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	56
Article 1AUZ.3 - ACCES ET VOIRIE .....	56
Article 1AUZ.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	56
Article 1AUZ.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	57
Article 1AUZ.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES .....	57
Article 1AUZ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	57
Article 1AUZ.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE ...	57
Article 1AUZ.9 - EMPRISE AU SOL.....	58
Article 1AUZ.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	58
Article 1AUZ.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	58
Article 1AUZ.12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT .....	59
Article 1AUZ.13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS .....	59
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	60
Article 1AUZ.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	60
Article 1AUZ.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	17
Article 1AUZ.16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	17
<b>CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUx.....</b>	<b>60</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	60
Article 1AUx.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	60
Article 1AUx.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	60
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	61
Article 1AUx.3 - ACCES ET VOIRIE .....	61
Article 1AUx.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	61
Article 1AUx.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	62
Article 1AUx.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES.....	62
Article 1AUx.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	62
Article 1AUx.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	62
Article 1AUx.9 - EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS .....	62
Article 1AUx.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	62
Article 1AUx.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	62
Article 1AUx.12 - Stationnement.....	63
Article 1AUx.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS.....	64
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	64
Article 1AUx.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL* .....	64
Article 1AUx.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	17
Article 1AUx.16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	17
<b>CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU .....</b>	<b>64</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	65
Article 2AU.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	65
Article 2AU.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	65
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	65
Articles 2AU.3 à 2AU.5.....	65
Article 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES .....	65
Article 2AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	65
Article 2AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	65
Article 2AU.9 - EMPRISE AU SOL.....	65

Article 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	65
Article 2AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	65
Article 2AU.12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT .....	66
Article 2AU.13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS.....	66
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	66
Article 2AU.14.....	66
Article 2AU.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	17
Article 2AU.16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....	17

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....67**

<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.....</b>	<b>67</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	67
Article A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	67
Article A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....	67
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL .....	68
Article A.3 - ACCES ET VOIRIE .....	68
Article A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	68
Article A.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS .....	69
Article A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	69
Article A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	69
Article A.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE .....	69
Article A.9 - EMPRISE AU SOL .....	69
Article A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	69
Article A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	69
Article A.12 - STATIONNEMENT.....	69
Article A.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS.....	69
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	70
Article A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	70

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....70**

<b>CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.....</b>	<b>70</b>
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	70
Article N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	70
Article N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	71
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL .....	72
Article N.3 - ACCES ET VOIRIE .....	72
Article N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	72
Article N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	73
Article N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	73
Article N.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES • .....	73
Article N.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE .....	73
Article N.9 - EMPRISE AU SOL .....	73
Article N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	73
Article N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	73
Article N.12 - STATIONNEMENT .....	74
Article N.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS.....	74
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	74
Article N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL .....	74

## **TITRE VI : ANNEXE.....74**

Nota : les locutions et les mots marqués d'un astérisque (\*) sont expliquées au titre VI ANNEXE "DEFINITIONS" page 84 et suivantes



## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.151-9 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

---

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CHARTRETTES.

### ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1. - Les articles L.111-9, L.111-10, L.421-4, R.111-2, R.111-3, R.111-3-1, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;
2. - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document pièce 6.3 du présent P.L.U. ;
3. - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - les périmètres sensibles,
  - les zones de droit de préemption urbain,
  - les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
  - les secteurs sauvegardés,
  - les périmètres de restauration immobilière,
  - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
  - les périmètres d'agglomérations nouvelles,
  - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
  - les projets d'intérêt général.
4. L'article L.112-4 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.
5. - Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France qui a valeur de prescription au titre de l'article L.233-3 du code de l'urbanisme.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

1. - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones naturelles (N), et en zones agricoles (A) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 4 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
  - les emplacements réservés\* pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-41 et R151-48 du Code de l'Urbanisme.
2. - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
    - la zone UA
    - la zone UB
    - la zone UC
    - la zone UX
    - la zone UE
    - la zone US
  3. - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
    - les zones à urbaniser dites « souples » référées au plan par l'indice IAU et divisée en deux sous-secteurs IAUa et IAUb
    - une zone à urbaniser à vocation économique référée au plan par l'indice IAUx
    - une zone à urbaniser dans le cadre d'une Z.A.C. référée au plan par l'indice IAUZ
    - les zones à urbaniser dites « dures » référées au plan par l'indice IIAU
  4. - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV référées au plan par l'indice A

5. - Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :  
- la zone N référée au plan par l'indice N et divisée en cinq secteurs : Na, Nb, Ni, Nh et N1.

6. - Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.  
Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

#### Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1..... Occupations ou utilisations du sol interdites  
Article 2..... Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

#### Section II - Conditions de l'occupation du sol

Article 3 ..... Accès et voirie  
Article 4 ..... Desserte par les réseaux  
Article 5 ..... Superficie minimale des terrains  
Article 6 ..... Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques  
Article 7 ..... Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*  
Article 8 ..... Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété  
Article 9..... Emprise au sol des constructions  
Article 10 .... Hauteur maximale des constructions  
Article 11 .... Aspect extérieur et aménagement de leurs abords  
Article 12 .... Stationnement  
Article 13 .... Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

#### Section III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 .... Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)\*

*Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.*

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- la zone UA à vocation mixte correspondant au noyau villageois originel de la commune ;
- la zone UB à vocation d'habitat correspondant aux secteurs d'habitat récent à dominante pavillonnaire ;
- la zone UC à vocation d'habitat correspondant aux secteurs urbanisés de la commune les moins denses sur les coteaux ;
- la zone UX à vocation d'activités ;
- la zone UE destinée à l'implantation des équipements publics ;
- la zone US destinée à recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

#### Caractère et vocation de la zone

La zone UA comprend les secteurs originels de la commune de Chartrettes qui se sont étendus de part et d'autre de la RD39.

Les constructions traditionnelles, implantées le plus souvent en continuité sur l'alignement des voies, ou derrière des murs en pierre, constituent un cadre urbain de qualité qui, en raison de son intérêt architectural et urbain, mérite d'être protégé et étendu.

Ces caractères doivent être maintenus et confortés.

Cette zone a pour vocation de renforcer la centralité de la commune.

A dominante d'habitat, elle peut également recevoir les commerces, les équipements, les services et les petites activités artisanales afin de garantir la mixité des fonctions urbaines.

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

##### Article UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites :

- Les constructions commerciales d'une superficie supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les constructions neuves à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale autorisée ;
- Les constructions nouvelles ou la reconversion des constructions existantes à usage industriel
- Les carrières ;
- Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R111-31 à R111-50 du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-33 à 34 du code de l'urbanisme ;
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes ;
- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou d'abris d'animaux ;
- Toutes les nouvelles constructions dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 à l'exception de celles autorisées à l'article UA2.

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

###### *Rappels*

*La démolition des éléments de paysage identifié au titre de l'article L.151-19 est soumise au permis de démolir.*

*Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).*

*Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est rendu public.*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'Article L421-3 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.*

*La démolition de bâtiments existants ayant fait l'objet d'un permis de démolir pourra être subordonnée à un engagement de remplacer les bâtiments existants par des constructions de volume et d'aspect architectural équivalent, en application du 5ème alinéas de l'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme.*

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
- Les constructions à usage hôtelier à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 1000 m<sup>2</sup>.
- Les constructions nouvelles ainsi que les changements de destination à usage artisanal, commercial, de bureaux, de services, de restauration à condition qu'elles n'excèdent pas 200m<sup>2</sup> de Surface de plancher et que, s'il s'agit d'installations classées soumises à déclaration, les nuisances puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone,
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article R.442.2 a du Code de l'Urbanisme à condition qu'elles occupent un terrain de moins de 2 ha, non compris les surfaces nécessaires au stationnement. Ces mêmes occupations et utilisations du sol seront admises sans condition de surface s'il s'agit d'équipements publics.
- Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 sont autorisées les annexes à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup>, et les piscines de plein air.

En application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue repérées au document graphique en une destination autre que le commerce de détail et l'artisanat ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite.

Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction ou de reconstruction, être destinés à l'artisanat ou au commerce de détail (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL**

---

### **Article UA3. - ACCES ET VOIRIE**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voie publique, privée ou cour commune), et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées.

La création d'un accès à la parcelle est autorisée au travers de l'espace paysager protégé.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas d'aménagement et d'annexe ou reconstruction existante qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus, à condition toutefois que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements ni la création des nouveaux emplois.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **Article UA4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable LES RESEAUX des eaux useau potable LES RESEAUX eaux pluviales seront prble LES RESnformité avec ce qui est impose LES RERble LES RE prble LES REES REble LES RERble LES RE seront prble LES REprble LES RE l'incendie et.(Cf. d duviales seront prble LES RESnformititdes eaux useau potable LES RESEAUX eaux pluviales seront prble LES RESnform 10 dormnformnformpr

#### 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.

#### 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.

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.

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.

#### Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique et de télédistribution intérieure sera enterrée, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

#### **Article UA.5. – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article UA6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ou en retrait si et seulement si un mur de clôture conforme aux dispositions de l'article UA 11 assure une continuité visuelle.

En cas d'adossement à un bâtiment existant en bon état implanté en retrait de l'alignement sur la propriété ou sur une parcelle contiguë, et sous réserve que l'alignement soit particulièrement bien traité (il devra être constitué par une clôture composée soit d'un mur plein ou soit d'un muret surmonté d'une grille), la nouvelle construction pourra s'implanter avec un retrait, le même, que la dite construction.

Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Toutefois, cette règle pourra ne pas être appliquée, à rez-de-chaussée, en cas d'implantation de surfaces commerciales ou d'activités autorisées dans la zone.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- les annexes à la construction principale, qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité, dont la hauteur n'excède pas 4 mètres ;
- les équipements collectifs d'intérêt général, d'infrastructure ou de superstructure ;
- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante ;
- la construction de piscine de plein air.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.

#### **Article UA7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent s'implanter sur l'une au moins des deux limites séparatives\*. En cas de retrait, la marge de

reculement est définie comme suit :

- elle sera au moins égale à 5 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures, et de 2,50 mètres dans le cas inverse.

Les marges de recul définies ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à :

- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) d'une construction existante ;
- aux équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure et de superstructure.

La marge de recul pour la construction d'une piscine de plein air sera de 2,50 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

#### **Article UA8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement entre tous points des bâtiments en regard soit au moins égale à :

- à 8 mètres si l'une des façades comporte des ouvertures,
- à 4 mètres si les façades sont aveugles

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

#### **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. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 75 % pour les rez-de-chaussée affectés en tout ou partie à usage commercial et artisanal.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure et de superstructure ;
- l'aménagement (entraînant ou non un changement de destination), sans extension d'un bâtiment existant, ni modification du volume préexistant.

#### **Article UA10. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

Pour les constructions principales :

La hauteur maximale des constructions principales nouvelles ne doit pas excéder 11 m. Dans le cas d'une extension ou d'un aménagement des constructions existantes, la hauteur maximale de la construction nouvelle pourra atteindre la même hauteur que la hauteur de l'édifice existant à la date d'approbation du présent PLU.

Pour les annexes:

- la hauteur totale ne doit pas être supérieure à 3 mètres quand il s'agit d'annexes n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> ;
- la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres quand il s'agit d'annexes dont la superficie est supérieure à 12m<sup>2</sup>.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure et de superstructure.

#### **Article UA11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

-

##### 1. Aspect extérieur des constructions

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessous pourront être adoptées pour les constructions nouvelles et les extensions, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement paysager et urbain ait été particulièrement étudiée.

#### **Toiture**

Les toitures seront à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur).

Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

La ligne de faitage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives\* latérales de propriété.

La couverture sera réalisée en tuiles plates de terre cuite (65/80 au m<sup>2</sup>) ayant l'aspect de la tuile vieillie et nuancée ou tuiles petit moule (22 au m<sup>2</sup>).

Les toitures en ardoise ou en verrière seront autorisées à condition qu'elles soient justifiées par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension d'un bâtiment existant. Dans le cas d'extension d'une construction, la toiture de l'extension devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture ;
- soit par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture ;
- soit par des ouvertures en pignon.

Les annexes à la construction principale devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente si l'annexe n'excède pas 12 m<sup>2</sup> et sa hauteur 3 m,

Les annexes à la construction principale devront être couvertes par une toiture comportant deux versants comme la construction principale, si l'annexe est supérieure à 12 m<sup>2</sup> (sauf difficulté technique).

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Pour les façades commerciales, toute saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble, est interdite.

### Percements

Les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haut que large).

La façade commerciale doit prendre en compte les rythmes verticaux liés aux ouvertures à l'étage. Elle doit comporter des éléments pleins qui traduisent un rythme vertical en harmonie avec celui de l'étage, évitant l'effet déséquilibrant de « trou ».

Des adaptations pourront être admises pour les bâtiments annexes.

### Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les enduits de parement extérieur seront de ton pierre. D'autres types de parement pourront être autorisés si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes.

### Dispositions particulières

Pour les constructions et éléments bâtis remarquables, repérés au plan graphique et protégés au titre de l'article L.151-19, les prescriptions suivantes sont applicables :

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

A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries. Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs

seront consolidés ou remplacés à l'identique.

## 2. Aménagement des abords

### Clôtures

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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle préalablement existants, seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture sera constituée :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles. Sa hauteur ne dépassera pas 2 m ; une hauteur supérieure pourra être autorisée pour s'harmoniser avec celles existantes sur les parcelles adjacentes.  
Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.
- soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en métal. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie (cf. schéma en annexe de ce règlement)

En cas de forte différence de niveau entre le terrain privé et le domaine public :

- si un mur de soutènement d'une hauteur de 1m à 2m existe en limite du domaine public ou est à réaliser, la clôture, au-delà de cette hauteur, sera impérativement constituée d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non de grillage et ne devra pas excéder 1,20m, au-dessus du terrain naturel,
- un talus planté pourra être réalisé ; la clôture, implantée en retrait ne devra pas excéder 1,50m de hauteur.

En limite séparative les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou recouverts d'un enduit n'excédant pas 2 m,
- soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage. La hauteur totale n'excédera pas 2 m.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain (cf. schéma en annexe de ce règlement)

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

### Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives\*.

## **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.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Le constructeur pourra toutefois, le cas échéant :

- être autorisé à réaliser, sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,
- être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

### **Nombre d'emplacements :**

#### **Construction à usage d'habitat :**

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article R 111-4 du Code de l'urbanisme)

##### **- Constructions d'un seul logement :**

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une sera couverte obligatoirement.

##### **- Constructions de plus d'un logement :**

Il sera créé une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de plancher et 2 places de stationnements par logement pour les logements de plus de 40 m<sup>2</sup>, dont une sera couverte.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants. Tout local réservé à ces usages doit avoir une surface minimum de 3 m<sup>2</sup>. Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces et 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus.

#### **Construction à usage autre que l'habitat :**

##### **- Constructions à usage de bureaux :**

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction. Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

- 2 m<sup>2</sup> ou 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **- Constructions à usage artisanal :**

Il sera créé une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les véhicules légers.

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m<sup>2</sup> ou 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **- Constructions à usage commercial :**

Il n'est pas fixé de règles.

##### **- Constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général de superstructure :**

Il n'est pas fixé de règles.

##### **- Constructions à usage d'hôtels, restaurants :**

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes :

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local fermé.

### Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.

### **Article UA13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

#### Obligation de planter :

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, et au moins 40% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.

#### Espaces boisés classés\* :

Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

#### Espaces paysagers repérés (cf. article L.151-19 °)

Le caractère paysager de ces parcs ou jardins devra être préservé.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA14. – 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.

### **Article UA15. - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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<sup>er</sup> janvier 2022.

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 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 :

- 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.

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.

### **Article UA16. - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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.

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB**

Caractère et vocation de la zone

Cette zone recouvre la majorité des extensions urbaines du village. Il s'agit d'une zone destinée à accueillir un habitat de faible densité déjà occupé dans sa presque totalité par de l'habitat individuel discontinu et des opérations récentes de lotissement, ainsi que des équipements et des commerces.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- UBa : secteur urbanisé à dominante d'habitat individuel
- UBi : secteur urbanisé situé en zone inondable dans lequel il est possible de poursuivre l'urbanisation en contrôlant autant que de possible l'augmentation du nombre de personnes soumises aux risques d'inondation. Ce secteur correspond à la zone jaune du PPRi joint en annexe du présent PLU.

*NB : Le règlement du PPRi approuvé les 31 décembre 2002, s'impose au règlement du présent PLU.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article UB 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou d'abris d'animaux, les constructions à usage d'entrepôt agricole.
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.
- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage de bureaux, de services et d'activités artisanales qui ne sont pas admises à l'article UB2.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les dancing et salles de spectacles.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article R.111-33 à 34 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 441.1 à 4 du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 et 5 du code de l'urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les carrières et toutes les installations classées soumises à autorisation.
- Les remblais sont interdits à l'exception des remblais strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.
- Toutes les nouvelles constructions dans les jardins protégés au titre de l'article L.151-19 °à l'exception de celles autorisées à l'article UB2.

Dans le secteur UBa sont interdites :

- Les constructions à usage de commerces,
- Les constructions sur les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme figurant sur les documents graphiques du PLU.

Dans le secteur UBi, sont interdits :

- Les remblais de toute nature dans la zone de fort écoulement des zones du Plan de prévention des risques d'inondation connexes à la Seine déterminée par une étude hydraulique sauf sous l'emprise des constructions et aménagements autorisés
- Les endiguements de toute nature - Les sous-sols
- Les constructions nouvelles de bâtiments d'habitations collectives
- L'augmentation du nombre de logements par aménagements ou rénovation, ou par changement de destination d'un bâtiment existant
- Les constructions ou reconstructions sur place après sinistre pour les établissements sensibles
- L'ouverture ou l'extension des parcs résidentiels de loisirs
- La construction de plusieurs bâtiments non contigus à usage d'habitation et/ou d'activité sur une même propriété.

### **Article UB 2. - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### *Rappels*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).*

*Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que*

*le P.L.U. est rendu public.*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'Article L421-3 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.*

Dans le secteur UBA, les constructions et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les annexes à la construction principale à condition qu'elles n'excèdent pas 30 m<sup>2</sup> quand elles sont situées dans la bande des 30 mètres mesurés depuis l'alignement et qu'elles n'excèdent pas 12 m<sup>2</sup> au-delà de cette bande,
- L'aménagement et l'extension des constructions protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et repérées au plan graphique 5.2, sous réserve de la préservation de leur caractère architectural.
- L'aménagement et l'extension des installations existantes classées au sens de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations,
- Les installations et travaux divers\* définis à l'article R.442.2 du Code l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage de services et de bureaux à condition qu'elles ne dépassent pas 250 m<sup>2</sup>,
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'activité artisanale et leurs annexes à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les habitations riveraines.
- Dans les jardins protégés au titre de l'article L.151-19 ° sont autorisées les annexes à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m<sup>2</sup> et les piscines de plein air.

En application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue repérées au document graphique en une destination autre que le commerce de détail et l'artisanat ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite.

Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction ou de reconstruction, être destinés à l'artisanat ou au commerce de détail (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble).

Dans le secteur UBi, les constructions et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façades et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux
- Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités
- Les changements de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible
- Les extensions de bâtiments à usage d'habitation destinées à une mise aux normes du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de résidents
- les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens
- les constructions nouvelles d'habitation individuelle ; si une voirie située au dessus de l'altitude des plus hautes eaux connues (PHEC) jouxte l'opération, un cheminement piéton situé au dessus de l'altitude des PHEC, permettant l'accès à cette voirie, devra desservir les constructions nouvelles.

En application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces de commerce à rez-de-chaussée sur rue repérées au document graphique en une destination autre que le commerce de détail et l'artisanat ou les services publics ou d'intérêt collectif est interdite.

Les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction ou de reconstruction, être destinés à l'artisanat ou au commerce de détail (à l'exception des locaux d'accès à l'immeuble).

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

---

### Article UB3. - ACCES ET VOIRIE

---

Dans l'ensemble de la zone :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voie publique, privée ou cour commune), et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, de telle sorte qu'elles se raccordent à leurs extrémités au réseau de rues existantes ou projetées.

La création d'un accès à la parcelle est autorisée au travers de l'espace paysager protégé.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant ou de la construction d'annexe qui, à la date d'approbation de la présente révision du P.L.U. ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus, à condition toutefois que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements.

Dans le secteur UB1 :

Une voirie située au dessus de l'altitude des plus hautes eaux connues (PHEC) doit jouxter l'opération, un cheminement piéton situé au dessus de l'altitude des PHEC, permettant l'accès à cette voirie, devra desservir les constructions nouvelles.

### Article UB4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 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).

#### 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 résiduelles 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.

#### 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. 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.

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.

### Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique et télédistribution intérieure seront enterrées, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique, électrique et télédistribution devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques de France Telecom ou E.D.F.

### **Article UB 5. – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UB6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait.

En cas de retrait, la distance à l'alignement\* sera au moins égale à 6 mètres.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurées à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf s'il s'agit de :

- l'extension d'une construction existante.
- La construction d'annexes n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> et qui ne sont destinées ni à l'habitat, ni à l'activité,
- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure
- la construction d'une piscine de plein air
- constructions à usage d'habitation dont la desserte est assurée depuis la zone UBi, dans ce cas la profondeur des 30 mètres sera mesurée :
  - o soit depuis la voirie située au dessus des plus hautes eaux connues (PHEC) jouxtant l'opération sur laquelle se raccorde le cheminement piétonnier,
  - o soit depuis la voirie de desserte située en dessous des PHEC

### **Article UB7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des deux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), et en retrait des autres limites séparatives de propriété.

En cas de retrait, les marges de reculement par rapport aux limites séparatives\* de propriété seront au moins égales à :

- 8 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- 3 mètres minimum en cas de murs aveugles

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas à :

- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) d'une construction existante
- aux équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure et de superstructure

La marge de recul pour la construction d'une piscine de plein air sera de 2,50 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

### **Article UB8. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent être implantées dans un même volume ou dans des bâtiments accolés formant une seule emprise bâtie.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

### **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.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) sans extension, ni modification du volume préexistant, d'un bâtiment existant.

## **Article UB10. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage) ; Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus, sauf indication contraire.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 m par rapport au sol naturel.

Des dispositions particulières pourront être autorisées à condition qu'elles ne concernent pas plus de 10% de l'emprise de la construction et qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse au bâtiment et à l'environnement.

Les rez-de-chaussée ne pourront pas être surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette surélévation pourra être majorée si elle est justifiée par des impératifs techniques de raccordement gravitaire au réseau d'eaux usées existant ou projeté, sans jamais pouvoir excéder 1 m, mesuré au point le plus haut du terrain naturel avant travaux.

Pour les annexes :

- la hauteur totale ne doit pas être supérieure à 3 mètres quand il s'agit d'annexes n'excédant pas 12 m<sup>2</sup>
- la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres quand il s'agit d'annexes dont la superficie est comprise entre 12m<sup>2</sup> et 30 m<sup>2</sup>.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements publics d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ni l'aménagement des constructions existantes dès lors que leur hauteur à la date d'approbation du PLU reste inchangée.

## **Article UB11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### 1 - Aspect extérieur des constructions

#### Toiture

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les toitures terrasse non accessibles devront être végétalisées.

#### Percements

Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.

Les menuiseries seront en triple vitrage. Elles seront en bois ou en métal.

Les coffrets des volets roulants devront être totalement intégrés au nu de la façade de la construction.

#### Parements extérieurs L'isolation par l'extérieur est autorisée.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes.

#### Dispositions particulières

Pour les constructions et éléments bâtis remarquables repérés au plan graphique et protégés au titre de l'article L.151-19, les prescriptions suivantes sont applicables :

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

A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

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

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

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

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

## 2- Aménagement des abords des constructions

### Clôtures

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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle préalablement existants seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale. Les fermetures en plastique sont proscrites.

En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie (cf. Schéma en annexe du règlement).

### En bordure des voies et des espaces publics

La clôture sera constituée :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le mur est couronné d'un chaperon en tuiles ou maçonné. La hauteur ne dépassera pas 2 m.
- soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.
- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 10 à 15 cm de haut maximum.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en métal. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale. Les fermetures en plastique sont proscrites.

### En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou comportera un chaperon en tuiles,
- soit par des haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 10 à 15 cm de haut maximum.

La hauteur de la clôture en limite séparative n'excédera pas 2m. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués pour les grilles, portes ou portails.

### Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives\*.

## Article UB12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

### Principes :

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.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

### Nombre d'emplacements :

#### **Construction à usage d'habitat :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels une seule aire de stationnement est exigée par logement (article R 111-4 du Code de l'urbanisme).

##### - Constructions d'un seul logement :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une sera couverte obligatoirement.

##### - Constructions de plus d'un logement :

Il sera créé une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de plancher et 2 places de stationnements par logement pour les logements de plus de 40 m<sup>2</sup>, dont une sera couverte.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants. Tout local réservé à ces usages doit avoir une surface minimum de 3 m<sup>2</sup>. Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces et 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus.

#### **Construction à usage autre que l'habitat :**

##### - Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

2 m<sup>2</sup> ou 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### - Constructions à usage artisanal :

Il sera créé une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les véhicules légers.

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

1 m<sup>2</sup> ou 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### - Constructions à usage commercial :

Il sera créé 5 places de stationnement par tranches de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales sera une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

- 1 m<sup>2</sup> ou 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général de superstructure : Il n'est pas fixé de règles.

- Constructions à usage de restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 10 m<sup>2</sup> de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes :

- 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local fermé.

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE UB13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

### 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.

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.

Au moins 65% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, et 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

### Espaces boisés classés\* :

Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

### Espaces paysagers repérés (cf. article L.151-19 °) :

Le caractère paysager de ces parcs ou jardins devra être préservé.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UB14. – 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.

### **Article UB15. - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

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<sup>er</sup> janvier 2022.

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 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 :

- 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.

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.

#### **Article UB16. - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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.

### **CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC**

Caractère et vocation de la zone

Cette zone correspond aux coteaux pentus et arborés de la commune présentant de grandes qualités paysagères, notamment des vues sur la vallée de la Seine et sur la forêt de Fontainebleau. Elle s'étend de la ligne de crête à la Seine. Ce caractère, d'une urbanisation en diffus et paysagée, doit être maintenu et poursuivi.

Cette zone comprend deux secteurs :

UCa, sur les coteaux les plus en pente

UCi, en bord de Seine, dans le périmètre de zone inondable identifiée par la PPRi

*Nb : Le règlement du PPRi approuvé les 31 décembre 2002, s'impose au règlement du présent PLU*

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article UC 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans tous les secteurs :

- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou d'abris d'animaux, les constructions à usage d'entrepôt agricole.
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.
- Les constructions à usage de commerces, bureaux, services et d'activités artisanales ou industrielles
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les constructions à usage d'équipements collectifs de superstructure.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article R.111-33 à 34 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 441.1 à 4 du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 et 5 du code de l'urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les carrières et toutes les installations classées soumises à autorisation
- Les pylônes
- Les dancing et salles de spectacles
- Les remblais sont interdits à l'exception des remblais strictement nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone.
- La construction de plusieurs bâtiments non contigus à usage d'habitation et/ou d'activité sur une même propriété est interdite.

##### **Article UC 2. - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

###### *Rappels*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).*

*Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est rendu public.*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.*

*Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l' Article L421-3 du code de l'urbanisme dans l'ensemble de la zone.*

Dans tous les secteurs :

Les constructions et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les installations et travaux divers\* définis à l'article R.442.2 du Code l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur UCi, les constructions et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façades et la réfection des toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux
  - Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et activités
  - Les changements de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible
  - Les extensions de bâtiments d'habitations collectives destinées à une mise aux normes du confort des logements, sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires
  - Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de résidents
  - Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens
- Les constructions nouvelles à usage de logements à condition que la voirie d'accès à la construction soit située au dessus de l'altitude des plus hautes eaux connues et qu'un chemin piétonnier relie directement la construction à la voirie
- L'aménagement et l'extension des constructions protégées au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme, et repérées au plan graphique 5.2, sous réserve de la préservation de leur caractère architectural.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL**

---

### **Article UC3. - ACCES ET VOIRIE**

---

Dans tous les secteurs :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voie publique, privée ou cour commune), et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant ou de la construction d'annexe qui, à la date d'approbation de la présente révision du P.L.U. ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus, à condition toutefois que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements.

Dans le secteur UCi :

La voirie d'accès aux constructions nouvelles doit être située au dessus de l'altitude des plus hautes eaux connues et un chemin piétonnier doit relier directement les constructions à la voirie.

### **Article UC4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### 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).

#### 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 résiduelles 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.

#### 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. 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.

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.

#### Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique et télédistribution intérieure seront enterrées, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations au réseau téléphonique, électrique et télédistribution devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques de France Telecom ou E.D.F.

### **Article UC 5. – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Pour être constructible un terrain devra avoir une surface minimale de 1 000m<sup>2</sup>.

La règle de s'applique pas à :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes
- la création d'annexes n'excédant pas 12 m<sup>2</sup>
- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure et de superstructure
- la construction de piscine de plein air.

En cas de division d'une propriété bâtie, la ou les parcelles créées ainsi que la parcelle de la propriété bâtie existante devront respecter la superficie minimale ci-dessus indiquée.

### **Article UC6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Dans le secteur UCa : Les constructions doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques. La distance à l'alignement\* sera au moins égale à 10 mètres.

Dans le secteur UCi : Les constructions doivent s'implanter en retrait des voies et emprises publiques. La distance à l'alignement\* sera au moins égale à 6 mètres.

Ces règles ne sont pas imposées pour :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes
- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure et de superstructure
- la construction de piscine de plein air.

### **Article UC7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété.

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à :

- 8 m si la façade comporte des ouvertures
- 4 m minimum en cas de murs aveugles

Les marges de reculement définies ci-dessus ne s'appliquent pas à :

- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) et/ou l'extension d'une construction existante

- la construction d'annexe n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- La marge de recul pour la construction de piscine de plein air sera de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

---

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent être implantées dans un même volume ou dans des bâtiments accolés formant une seule emprise bâtie.

Aucune distance n'est imposée entre la construction principale et ses annexes.

### **Article UC9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

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 :

- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure,
- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) sans extension, ni modification du volume préexistant, d'un bâtiment existant.

### **Article UC10. - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m par rapport au sol naturel.

Pour les annexes :

- la hauteur maximale ne doit pas excéder 3 mètres quand il s'agit d'abri de jardin n'excédant pas 12 m<sup>2</sup>
- la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres quand il s'agit d'annexes dont la superficie est comprise entre 12m<sup>2</sup> et 30 m<sup>2</sup> maximum.

Les rez-de-chaussée ne pourront pas être surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel avant travaux. Cette surélévation pourra être majorée si elle est justifiée par des impératifs techniques de raccordement gravitaire au réseau d'eaux usées existant ou projeté, sans jamais pouvoir excéder 1 m, mesuré au point le plus haut du terrain naturel avant travaux.

### **Article UC11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

#### 1 - Aspect extérieur des constructions

##### Toiture

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les toitures terrasse non accessibles devront être végétalisées.

##### Percements

Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.

Les menuiseries seront en triple vitrage. Elles seront en bois ou en métal.

Les menuiseries en bois seront peintes.

Les coffrets des volets roulants devront être totalement intégrés au nu de la façade de la construction.

##### Parements extérieurs et matériaux de façade

L'isolation par l'extérieur est autorisée.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.  
L'imitation de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.  
Les menuiseries extérieures en bois seront peintes.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

#### Dispositions particulières

Pour les constructions et éléments bâtis remarquables repérés au plan graphique et protégés au titre de l'article L.151-19, les prescriptions suivantes sont applicables :

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

A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

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

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

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

## 2 - Aménagements des abords

### Clôtures

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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle préalablement existants seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

### En bordure des voies et des espaces publics

La clôture sera constituée :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le mur est couronné d'un chaperon en tuiles ou maçonné. La hauteur ne dépassera pas 2 m. Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, sont traités avec la plus grande simplicité.
- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 10 à 15 cm de haut maximum.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en métal. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

### En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- par des haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 10 à 15 cm de haut maximum.

La hauteur de la clôture en limite séparative n'excédera pas 2m. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués pour les grilles, portes ou portails.

### Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

## **Article UC12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

### Principes :

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.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

### Nombre d'emplacements :

#### **Construction à usage d'habitat :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, pour lesquels une seule aire de stationnement est exigée par logement (article R 111-4 du Code de l'urbanisme).

#### Constructions d'un seul logement :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une sera couverte obligatoirement.

#### Constructions de plus d'un logement :

Il sera créé une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de plancher et 2 places de stationnements par logement pour les logements de plus de 40 m<sup>2</sup>, dont une sera couverte.

Les aires de stationnement nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent également être prévues.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants. Tout local réservé à ces usages doit avoir une surface minimum de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces et 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure.

## **ARTICLE UC13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

### 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, et au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.

### Espaces boisés classés\* :

Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UC14. – 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.

### **Article UC15. - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

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<sup>er</sup> janvier 2022.

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 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 :

- 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.

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.

#### **Article UC16. - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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.

### **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX**

#### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone partiellement occupée et vouée exclusivement à recevoir des activités industrielles et artisanales.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **Article UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitat qui ne sont pas autorisées à l'article UX2 Les constructions à usage agricole, d'élevage ou d'abri d'animaux
- Les carrières
- Les constructions à usage de commerces
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444.1 du code de l'urbanisme
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R443.4 à 5 du code de l'urbanisme
- Les stockages d'ordures ménagères et résidus urbains
- Les remblais

##### **Article UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **Rappels**

*Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé.*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.*

**Les constructions et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureau, de service, d'entrepôt et leurs annexes, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- Les installations et travaux divers\* définis à l'article R.442.2 du Code l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

---

### Article UX.3 - ACCES ET VOIRIE

---

Dans l'ensemble de la zone :

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

### Article UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 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).

#### 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 résiduelles 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.

#### 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. 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.

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.

### Article UX.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

---

Il n'est pas fixé de règle.

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

---

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement des constructions existantes,

### Article UX.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\*

---

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant par rapport à au moins une des limites séparatives\* de propriété une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

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

---

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **Article UX.9 - 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.

#### **Article UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions par rapport au sol naturel, hors superstructures (gaine de ventilation, cage d'ascenseur...), ne doit pas excéder 9 mètres en cas de toiture terrasse ou 11 mètres en cas de toiture à versants. Il n'est pas fixé de règles pour les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements de caractère exceptionnel.

#### **Article UX.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

##### 1 - Aspect extérieur des constructions

###### Toiture

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les toitures terrasse non accessibles devront être végétalisées.

###### Perçements

Les perçements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie. Les menuiseries seront en triple vitrage.

Parements extérieurs L'isolation par l'extérieur est autorisée.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

##### 2 - Aménagement des abords des constructions

###### Clôtures

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.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec celles des parcelles avoisinantes.

Elles seront constituées de haies vives d'espèce locale, doublées ou non de grillage, d'une hauteur égale à 2 mètres.

###### Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

#### **Article UX.12 - STATIONNEMENT**

---

##### Principes :

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.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération selon les normes fixées ci-après par le présent article.

#### Nombre d'emplacements :

- Construction à usage d'habitat :  
Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

- Construction à usage autre que l'habitat

#### Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :  
2 m<sup>2</sup> ou 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions à usage artisanal :

Il sera créé une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les véhicules légers.  
Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :  
1 m<sup>2</sup> ou 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage d'équipement public de superstructure : Il n'est pas fixé de règles.

Constructions à usage d'hôtels, restaurants : Il sera créé une place de stationnement pour :

1 chambre d'hôtel,  
10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes :  
1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local fermé.

#### Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.

### **Article UX.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

#### 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 m<sup>2</sup>.

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, et au moins 20% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

## **Article UX.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **Article UX15. - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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<sup>er</sup> janvier 2022.

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 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 :

- 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.

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.

## **Article UX16. - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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.

## **CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE**

### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone proche de la gare de Chartrettes destinée à recevoir des équipements liés ou non à la présence ferroviaire.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitat qui ne sont pas autorisées à l'article UE2
- Les constructions à usage agricole, d'élevage ou d'abri d'animaux
- Les carrières
- Les constructions à usage de commerces
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444.1 du code de l'urbanisme
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R443.4 à 5 du code de l'urbanisme
- Les stockages d'ordures ménagères et résidus urbains

La construction de plusieurs bâtiments non contigus à usage d'habitation et/ou d'activité sur une même propriété est interdite.

#### **Article UE.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Rappels

*Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé.*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.*

Les constructions et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est

nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des équipements.

- Les installations et travaux divers\* définis à l'article R.442.2 du Code l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL**

---

### **Article UE.3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Dans l'ensemble de la zone :

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

### **Article UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### 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).

#### 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.

#### 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. 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.

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.

### **Article UE.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement des constructions existantes,

#### **Article UE.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\***

---

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant par rapport à toutes les limites séparatives\* de propriété une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

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

---

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent être implantées dans un même volume ou dans des bâtiments accolés formant une seule emprise bâtie.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

#### **Article UE.9 - 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.

#### **Article UE.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements publics d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements de caractère exceptionnel.

#### **Article UE.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

##### 1 - Aspect extérieur des constructions

###### Toiture

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les toitures terrasse non accessibles devront être végétalisées.

###### Percements

Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.

Les menuiseries seront en triple vitrage. Elles seront en bois ou en métal.

Les coffrets des volets roulants devront être totalement intégrés au nu de la façade de la construction.

###### Parements extérieurs

L'isolation par l'extérieur est autorisée.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes.

##### 2 - Aménagements des abords

###### Clôtures

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.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la parcelle et les

constructions avoisinantes.

Elles seront constituées de haies vives d'espèce locale, doublées ou non de grillage, d'une hauteur égale à 2 mètres.

#### Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

### **Article UE.12 - STATIONNEMENT**

---

#### Principes :

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.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération selon les normes fixées ci-après par le présent article.

#### Nombre d'emplacements :

- Construction à usage d'habitat :

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

- Construction à usage autre que l'habitat

#### Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

2 m<sup>2</sup> ou 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### Constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général de superstructure :

Il n'est pas fixé de règles.

#### Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.

### **Article UE.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

#### 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 m<sup>2</sup>.

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

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\*

Il n'est pas fixé de C.O.S.

### Article UE15. - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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<sup>er</sup> janvier 2022.

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 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 :

- 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.

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.

### Article UE16. - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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.

## CHAPITRE VI : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE US

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone proche de la ZAC des Sérands destinée à recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

### Article US.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole, d'élevage ou d'abri d'animaux
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination de commerces excepté celles autorisées à l'article US2
- Les constructions à destination d'artisanat
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion, d'épaves de véhicules
- Les stockages d'ordures ménagères et résidus urbains.

### Article US.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les constructions à destination de commerces à condition qu'elles soient liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les aménagements et les équipements collectifs à condition qu'ils soient à destination de voirie et/ou de réseaux divers et/ou de stationnement

- Les constructions à destination d'habitation, de bureau à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs (direction, administration, surveillance, gardiennage de ces équipements collectifs).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL**

---

### **Article US.3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Dans l'ensemble de la zone :

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

### **Article US.4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX**

---

#### 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).

#### 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 résiduelles 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.

#### 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. 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.

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.

### **Article US.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Article supprimé par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR.

### **Article US.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit en retrait.

### **Article US.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant par rapport à toutes les limites séparatives de

propriété une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

## **Article US.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article US.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

## **Article US.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres par rapport au sol naturel. Néanmoins, une surhauteur de quelques centimètres sera admise afin de tenir compte de contraintes techniques et/ou architecturales.

## **Article US.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### 1 - Aspect extérieur des constructions

#### Perçements

Les perçements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.

Les menuiseries seront en triple vitrage.

Les coffrets des volets roulants devront être totalement intégrés au nu de la façade de la construction.

#### Parements extérieurs

L'isolation par l'extérieur est autorisée.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes.

### 2 - Aménagements des abords

#### Clôtures

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.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la parcelle et les constructions avoisinantes.

Elles seront constituées de haies vives d'espèce locale, doublées ou non de grillage ou de mur, d'une hauteur égale à 2 mètres.

#### Dispositions diverses :

Les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

## **Article US.12 - STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. Les places de stationnements extérieures seront réalisées avec un revêtement perméable.

Les aires de stationnement sont interdites dans une bande végétalisée de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité

## **Article US.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

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 m<sup>2</sup>.

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, et 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.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article US.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.

### **Article US15. - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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<sup>er</sup> janvier 2022.

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 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 :

- 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.

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.

### **Article US16. - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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.

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

Les zones à urbaniser dites AU, sont :

- Les zones 1AU dites zones à urbaniser « souples »,
  - Les zones 1AUa et 1AUb, destinées à l'évolution du tissu urbain à vocation dominante d'habitat
  - La zone 1AUx, zone d'extension destinée à l'accueil d'activités
  - La zone 1AUZ, correspond au périmètre de la Z.A.C. des Sérands
- Les zones 2AU, dites zones à urbaniser « dures », non ouvertes à l'urbanisation, destinées à l'extension de l'urbanisation dès lors que l'urbanisation des zones IAU aura été réalisée

### **CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUa**

Caractère et vocation de la zone

La zone 1AUa est destinée à permettre l'extension de l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble (lotissements ou ensemble de constructions groupées) sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.

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

---

### Article 1AUa 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites :

Les constructions à usage agricole, d'élevage ou d'abris d'animaux  
Les constructions à usage de commerces.  
Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles.

Les constructions à usage de bureaux et services qui ne sont pas admises à l'article 1AUa2.

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier de plus de 30 chambres. Les dancing et salles de spectacles.  
L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article R.111-33 à 34 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 441.1 à 4 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 et 5 du code de l'urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les pylônes.

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et déclaration.  
Les constructions à usage d'entrepôt.  
Tout complexe de loisirs et de sports.

### Article 1AUa 2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

---

#### Rappels

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).*

*Les installations et travaux divers\* définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est rendu public.*

*Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.*

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Sont autorisés sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires et de l'intégration à un schéma d'aménagement d'ensemble pour chaque secteur :

- les lotissements à condition qu'ils portent sur la totalité de la zone, et qu'ils fassent l'objet d'un plan de composition d'ensemble,
- les bureaux et services à condition qu'ils soient le complément de l'habitation et qu'ils s'inscrivent dans le même volume construit,
- les installations de chantier provisoires si elles sont nécessaires à la réalisation de la zone,
- les installations provisoires si elles sont liées à la commercialisation des opérations autorisées.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### Article 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

---

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manœuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

#### Voirie

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, de telle sorte qu'elles se raccordent à chacune de leurs extrémités au réseau de rues existantes ou de façon à permettre un raccordement ultérieurement.

### **Article 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### 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).

#### 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 résiduelles 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.

#### 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. 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.

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.

- Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique et télédistribution intérieure, sera enterrée.

### **Article 1AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article 1AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en retrait.

En cas de retrait, la distance à l'alignement\* sera au moins égale à 6 mètres.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurées à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf s'il s'agit :

- d'annexes n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> et qui ne sont destinées ni à l'habitat, ni à l'activité
- les équipements collectifs d'intérêt général

#### **Article 1AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives\*, soit en retrait.

En cas de retrait, les marges de reculement par rapport aux limites séparatives\* de propriété seront au moins égales à :  
8 mètres si la façade comporte des ouvertures,  
3 mètres minimum en cas de murs aveugles

La marge de recul définie ci-dessus ne s'applique pas à :

la construction d'annexes n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle

La marge de recul pour la construction d'une piscine de plein air sera de 2,50 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

#### **Article 1AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Aucune distance n'est imposée entre les constructions.

#### **Article 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure.

#### **Article 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m par rapport au sol naturel.

## Article 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### Aspect extérieur des constructions

#### Toiture

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les toitures terrasse non accessibles devront être végétalisées.

#### Percements

Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.

Les menuiseries seront en triple vitrage. Elles seront en bois ou en métal.

Les coffrets des volets roulants devront être totalement intégrés au nu de la façade de la construction.

#### Parements extérieurs

L'isolation par l'extérieur est autorisée.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes.

#### Autres dispositions

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

#### Aménagements des abords

##### Clôtures

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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle préalablement existants seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront en bois plein, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints.

La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale. Les fermetures en plastique sont proscrites.

#### En bordure des voies et des espaces publics

La clôture sera constituée :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le mur est couronné d'un chaperon en tuiles ou maçonné. La hauteur ne dépassera pas 2 m.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, sont traités avec la plus grande simplicité. soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.

- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 10 à 15 cm de haut maximum.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en métal. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou comportera un chaperon en tuiles,
- soit par des haies végétales d'essences locales doublées ou non d'un grillage métallique (vert foncé) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité, éventuellement sur un muret d'appui maçonné de 10 à 15 cm de haut maximum.

La hauteur de la clôture en limite séparative n'excédera pas 2m. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

## **Article 1AUa 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Principes :

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.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Nombre d'emplacements :

Construction à usage d'habitat :

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article R 111-4 du Code de l'urbanisme)

Constructions d'un seul logement:

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une sera couverte obligatoirement.

Constructions de plus d'un logement :

Il sera créé une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de plancher et 2 places de stationnements par logement pour les logements de plus de 40 m<sup>2</sup>, dont une sera couverte.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants. Tout local réservé à ces usages doit avoir une surface minimum de 3 m<sup>2</sup>. Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces et 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus.

Construction à usage autre que l'habitat

Constructions à usage de bureaux et services : -

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

2 m<sup>2</sup> ou 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général de superstructure : Il n'est pas fixé de règles.

### Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.

## **Article 1AUa 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

### Obligation de planter

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.

Au moins 65% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, et au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUa 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.

### **Article 1AUa15. - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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<sup>er</sup> janvier 2022.

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 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 :

- 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.

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.

### **Article 1AUa16. - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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.

## **CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUB**

### Caractère et vocation de la zone

La zone 1AUB située au lieu-dit Le Moulin à Vent, est destinée à permettre le développement du centre bourg dans le cadre d'une opération d'ensemble, dans le respect de la trame urbaine et de la qualité paysagère du bourg de Chartrettes.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

## **Article 1AUb 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites :

Les constructions à usage agricole, d'élevage ou d'abris d'animaux Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales.

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier de plus de 30 chambres. Les dancing et salles de spectacles.

Les constructions à usage d'entrepôt.

Tout complexe de loisirs et de sports occupant un terrain de plus de 2 hectares à l'exclusion des parkings en dehors des équipements publics desservant les habitants de la commune.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article R.111-33 à 34 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 441.1 à 4 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 et 5 du code de l'urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les pylônes.

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.

Les installations classées soumises à autorisation.

## **Article 1AUb 2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

---

### *Rappels*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme).*

*Les installations et travaux divers\* définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est rendu public.*

*Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.*

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires et de l'intégration à un schéma d'aménagement d'ensemble :

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, de commerces, de services, de bureaux et d'artisanat, à condition qu'ils portent sur la totalité de la zone, et fassent l'objet d'un plan de composition d'ensemble
- les équipements publics de superstructure et d'infrastructure,
- les parkings de stationnement en sous-sol et en surface,
- les installations de chantier provisoires si elles sont nécessaires à la réalisation de la zone,
- les installations provisoires si elles sont liées à la commercialisation des opérations autorisées.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article 1AUb 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, de telle sorte qu'elles se raccordent à chacune de leurs extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Toute voie nouvelle donnant sur la rue Georges Clémenceau devra être en sens unique dans le sens de l'entrée afin d'interdire la sortie des véhicules sur cette voie.

### **Article 1AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

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).

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 résiduelles 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.

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.

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.

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.

- Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique et télédistribution intérieure sera enterrée.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz seront intégrés aux constructions.

**Article 1Aub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règles.

**Article 1Aub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ou en retrait si et seulement si un mur plein de clôture est érigé pour constituer l'alignement sur la voie.

En cas de retrait celui-ci ne pourra pas être inférieur à 2 mètres.

Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ou des cours communes.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

-les annexes à la construction principale, qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité, dont la hauteur n'excède pas 4 mètres

-les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure,

-l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante,

-la construction de piscine de plein air

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.

### **Article 1Aub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives\* aboutissant à la voie de desserte et en retrait des autres limites.

En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à 8 m s'il s'agit d'une façade comportant des ouvertures, et de 3 m dans le cas contraire

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure
- aux annexes qui n'excèdent pas 12 m<sup>2</sup>

La marge de recul pour la construction d'une piscine de plein air sera de 2,50 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

### **Article 1Aub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article 1Aub 9 - EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise\* au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure.

### **Article 1Aub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, sauf indication contraire.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m par rapport au sol naturel.

### **Article 1Aub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Aspect extérieur des constructions

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessous pourront être adoptées pour les constructions nouvelles et les extensions, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement paysager et urbain ait été particulièrement étudiée.

Toiture

Les toitures seront à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur).

Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou aux limites séparatives\* latérales de propriété.

La couverture sera réalisée en tuiles plates de terre cuite (65/80 au m<sup>2</sup>) ayant l'aspect de la tuile vieillie et nuancée ou tuiles petit moule (22 au m<sup>2</sup>).

Les toitures en ardoise ou en verrière seront autorisées à condition qu'elles soient justifiées par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension d'un bâtiment existant. Dans le cas d'extension d'une construction, la toiture de l'extension devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture,
- soit par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture,
- soit par des ouvertures en pignon.

Les constructions annexes isolées d'une surface n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 3 m, devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Les constructions annexes isolées d'une surface supérieure à 12 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 4 m, devront être

couvertes par une toiture comportant deux versants, comme la construction principale.

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

Pour les façades commerciales, toute saillie par rapport à l'alignement du gros œuvre général de l'immeuble est interdite.

#### Percements

Les percements des baies assurant l'éclairage seront de proportion verticale (plus haut que large).

La façade commerciale doit prendre en compte les rythmes verticaux liés aux ouvertures à l'étage. Elle doit comporter des éléments pleins qui traduisent un rythme vertical en harmonie avec celui de l'étage, évitant l'effet déséquilibrant de « trou ».

Des adaptations pourront être admises pour les bâtiments annexes.

#### Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les enduits de parement extérieur seront de ton pierre. D'autres types de parement pourront être autorisés (clins de bois, céramique, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes.

#### Aménagement des abords

##### Clôtures

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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle préalablement existants, seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture sera constituée :

-soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles. Sa hauteur ne dépassera pas 2,20 m.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

-soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en fer. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public.

En limite séparative les clôtures seront constituées :

-soit de murs en pierre apparente ou recouverts d'un enduit n'excédant pas 2 m,

-soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage reposant sur un muret de soubassement n'excédant pas 20 cm. La hauteur totale n'excédera pas 2 m.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués, les formes ondulantes ou faussement décoratives pour les grilles, portes ou portails.

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

#### Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit,

ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives\*. Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

## **Article 1Aub 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Principes :

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.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales :

longueur : 5 mètres

largeur : 2,50 mètres

dégagement : 6 x 2,50 mètres,

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Nombre d'emplacements :

Construction à usage d'habitat :

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article R 111-4 du Code de l'urbanisme)

Constructions d'un seul logement:

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une sera couverte obligatoirement.

Constructions de plus d'un logement :

Il sera créé une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de plancher et 2 places de stationnements par logement pour les logements de plus de 40 m<sup>2</sup>, dont une sera couverte.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants. Tout local réservé à ces usages doit avoir une surface minimum de 3 m<sup>2</sup>. Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces et 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus.

Pour les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé, en outre, un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Construction à usage autre que l'habitat

Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

2 m<sup>2</sup> ou 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé 5 places de stationnement par tranches de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non des grandes surfaces commerciales sera une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

1 m<sup>2</sup> ou 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général de superstructure :  
Il n'est pas fixé de règles.

Constructions à usage de restaurants :  
Il sera créé une place de stationnement pour :  
10 m<sup>2</sup> de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes :  
1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local fermé.

#### Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.

### **Article 1AÜb 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

#### Obligation de planter

Les plantations existantes 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.

Au moins 65% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, et au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.

#### Espaces boisés classés\* :

Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AÜb 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.

#### **Article 1AÜb15. - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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<sup>er</sup> janvier 2022.

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 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 :

- 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.

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.

#### **Article 1AÜb16. - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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.

### **CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUZ**

Il s'agit d'une zone à urbaniser sous forme de Zone d'Aménagement Concerté, nommée Z.A.C. des Sérands. Cette zone est à vocation d'habitat et d'équipement de loisir de plein air. Elle comprend un sous-secteur :

- le sous-secteur 1AUZa , destiné à la construction de logements,

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article 1AUZ 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits dans toute la zone:

Les constructions à usage agricole, d'élevage ou d'abris d'animaux Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Les constructions à usage de commerces et à usage d'activités artisanales ou industrielles.

Les constructions à usage de restaurant.

Les constructions de bureaux et services qui ne sont pas admises à l'article 1AUZ2.

Les dancing et salles de spectacles.

Les constructions à usage d'entrepôt.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article R.111-33 à 34 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 441.1 à 4 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 et 5 du code de l'urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Les carrières.

Les pylônes.

Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.

Les installations classées soumises à autorisation. L'ouverture et l'exploitation des carrières

Les dépôts et les aires de stockage en plein air de véhicules neufs ou d'occasion.

### **Article 1AUZ 2. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Dans le secteur 1AUZa :

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires et de l'intégration à un schéma d'aménagement d'ensemble:

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, de services et de bureaux, à condition qu'ils portent sur la totalité de la zone, et fassent l'objet d'un plan de composition d'ensemble
- les installations de chantier provisoires si elles sont nécessaires à la réalisation de la zone,
- les installations provisoires si elles sont liées à la commercialisation des opérations autorisées.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article 1AUZ 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Les voies de desserte devront être aménagées, de telle sorte qu'elles se raccordent à leurs extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

La conception générale de voirie devra éviter les voies routières en impasse. Toutes les voies devront comporter un dispositif d'éclairage public.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manœuvres sur la chaussée, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

### **Article 1AUZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### 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).

#### 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 résiduelles 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.

#### 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. 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.

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.

- Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique et télédistribution intérieure, sera enterrée.

#### **Article 1AUZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

#### **Article 1AUZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES**

---

Dans le secteur 1AUZa

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit en retrait.

Le retrait de l'alignement\* le long de la rue Joffre est obligatoire et sera au moins égal à 10 mètres.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurées à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf s'il s'agit d'annexes n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> et qui ne sont destinées ni à l'habitat, ni à l'activité.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure,

#### **Article 1AUZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Dans le secteur 1AUZa

Les constructions pourront être implantées soit sur les limites séparatives de propriété aboutissant aux voies de desserte, soit en retrait.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :

à 8 m, si la façade comporte des ouvertures,

à 3 m dans le cas contraire.

#### **Article 1AUZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article 1AUZ 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Dans le secteur 1AUZa

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 25% de la superficie de la propriété.

### **Article 1AUZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans le secteur 1AUZa

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m par rapport au sol naturel.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

### **Article 1AUZ. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Aspect extérieur des constructions

Dans le secteur 1AUZa

L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes sera étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage. Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysagé des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Chaque ensemble de constructions fera l'objet d'une composition générale (volumes, matériaux, coloration, plantations, etc.).

Toiture

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les toitures terrasse non accessibles devront être végétalisées.

Percements

Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie.

Les menuiseries seront en triple vitrage. Elles seront en bois ou en métal.

Les coffrets des volets roulants devront être totalement intégrés au nu de la façade de la construction.

Parements extérieurs

L'isolation par l'extérieur est autorisée.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Les menuiseries extérieures en bois seront peintes.

Aménagement des abords

Les clôtures

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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure de voie, la clôture sera constituée :

-soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles ou en briques.

-soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

-soit d'une haie végétale doublée ou non intérieurement de grillage

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en métal. Ils seront peints, en harmonie avec les éléments de clôture.

La hauteur de la clôture, mesurée depuis le domaine public, n'excédera pas 2 mètres maximum.

En limite séparative les clôtures seront constituées :

-soit de murs en pierre apparente ou recouverts d'un enduit n'excédant pas 2 m,

-soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage reposant sur un muret de soubassement n'excédant pas 20 cm. La hauteur totale n'excédera pas 2 m.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas, sont interdits les tôles ondulées, les plaques de ciment et matière plastique, les ouvrages compliqués pour les grilles, portes ou portails.

Dispositions diverses

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Dans les opérations d'ensemble telles que groupements d'habitations les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

Les antennes paraboliques devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

### **Article 1AUZ 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Principes :

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.

Les normes à retenir en fonction des programmes sont les suivantes :

Construction à usage d'habitat

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article R 111-4 du Code de l'urbanisme)

Constructions d'un seul logement:

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une sera couverte obligatoirement.

Constructions de plus d'un logement :

Il sera créé une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de plancher et 2 places de stationnements par logement pour les logements de plus de 40 m<sup>2</sup>, dont une sera couverte.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants. Tout local réservé à ces usages doit avoir une surface minimum de 3 m<sup>2</sup>. Pour les vélos la surface à prévoir est d'au moins 1 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces et 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus.

De plus, des places de stationnement visiteurs devront être réalisées à l'extérieur des parcelles privatives, et intégrées avec soin au domaine public.

Construction à usage autre que l'habitat

Constructions à usage de bureaux et services : -

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

2 m<sup>2</sup> ou 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général de superstructure : Il n'est pas fixé de règles.

### **Article 1AUZ 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

Dans le secteur 1AUza

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 100m<sup>2</sup> 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, et au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AUZ 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.

#### **Article 1AUZ 15. - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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<sup>er</sup> janvier 2022.

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 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 :

- 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.

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.

#### **Article 1AUZ16. - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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.

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUx**

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit des terrains, situés au lieu-dit Le Temps Perdu à l'ouest de la zone UX, destinés à l'extension de la zone d'activités de Chartrettes.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article 1AUx 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

Les constructions à usage d'habitat qui ne sont pas autorisées à l'article 1AUx2 :

Les constructions à usage agricole, d'élevage ou d'abri d'animaux

Les carrières

Les constructions à usage de commerces

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444.1 du code de l'urbanisme

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R443.4 à 5 du code de l'urbanisme.

Les stockages d'ordures ménagères et résidus urbains

Les remblais

#### **Article 1AUx.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureau, de service, d'entrepôt et leurs annexes, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- Les installations et travaux divers\* définis à l'article R.442.2 du Code l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- La création et l'aménagement des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article 1AUx 3 - ACCES ET VOIRIE**

---

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manœuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

#### **Voirie**

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, de telle sorte qu'elles se raccordent à leurs extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation routière et de la sécurité des usagers, pour l'amélioration de la desserte, pour la mise en valeur des entrées de ville de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### **Article 1AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **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).

#### **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.

#### **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. 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.

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.

- Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique et télédistribution intérieure, sera enterrée.

### **Article 1AUx 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article 1AUx 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être édifiées en retrait de 10 mètres des voies et emprises publiques.

### **Article 1AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant par rapport à toutes les limites séparatives\* de propriété une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

### **Article 1AUx.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **Article 1AUx.9 - 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.

### **Article 1AUx.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions par rapport au sol naturel, hors superstructures (gaine de ventilation, cage d'ascenseur...), ne doit pas excéder 9 mètres en cas de toiture terrasse ou 11 mètres en cas de toiture à versants

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ni pour certains équipements de caractère exceptionnel.

### **Article 1AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

#### 1- Aspect extérieur des constructions

##### Toiture

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale.

Les toitures terrasse non accessibles devront être végétalisées.

##### Percements

Les percements seront conçus dans un souci d'économie d'énergie. Les menuiseries seront en triple vitrage.

**Parements extérieurs**

L'isolation par l'extérieur est autorisée.

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

**2-Aménagement des abords des constructions****Clôtures**

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.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la parcelle et les constructions avoisinantes.

Elles seront constituées de haies vives d'espèce locale, doublées ou non de grillage, d'une hauteur égale à 2 mètres.

Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

**Article 1AUx.12 - Stationnement**

---

Principes :

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. De plus, à partir du domaine public sur 6 m de longueur, la rampe d'accès ne devra pas présenter une pente supérieure à 4%.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit répondre aux caractéristiques minimales - longueur : 5 mètres

largeur : 2,30 mètres

dégagement : 6 x 2,30 mètres,

soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Nombre d'emplacements :

Construction à usage d'habitat :

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article R 111-4 du Code de l'urbanisme)

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

Construction à usage autre que l'habitat

Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

2 m<sup>2</sup> ou 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage artisanal :

Il sera créé une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les véhicules légers.

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires

divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :  
1 m<sup>2</sup> ou 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général de superstructure : Il n'est pas fixé de règles.

Constructions à usage d'hôtels, restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour :

1 chambre d'hôtel,

10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes :  
1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un local fermé.

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Article 1AUx.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

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 m<sup>2</sup>.

Au moins 40% de la superficie de l'unité foncière doit rester non imperméabilisée, et au moins 20% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre planté.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUx.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL\***

Il n'est pas fixé de C.O.S.

### **Article 1AUx15. - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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<sup>er</sup> janvier 2022.

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 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 :

- 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.

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.

### **Article 1AUx16. - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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.

## **CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU**

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée à permettre à long terme l'extension de l'urbanisation. Son urbanisation quoique prévue, n'est donc pas autorisée dans le cadre du présent PLU. Elle ne sera possible qu'après révision ou modification du plan local d'urbanisme.

### **Article 2AU.1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes les constructions et utilisations du sol nouvelles sont interdites à l'exception de l'extension des constructions existantes.

### **Article 2AU.2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

*Rappels*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du code de l'urbanisme).*

*Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est rendu public.*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.*

*Les aménagements et l'extension des constructions existantes sont autorisés dans la limite de 20% de la surface existante à la date d'approbation du présent PLU.*

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Articles 2AU.3 à 2AU.5**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES**

---

Les extensions des constructions autorisées à l'article 2AU2 devront respecter la même distance à l'alignement que la construction existante.

### **Article 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les extensions des constructions autorisées à l'article 2AU2 devront être implantées en retrait de l'une des limites séparatives\* de propriété.

Cette marge de reculement sera au moins égale :

à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m s'il s'agit d'une façade comportant des ouvertures,

à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 m dans le cas contraire.

### **Article 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Sans objet.

### **Article 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règles.

### **Article 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions après extension ne doit pas excéder 11 m par rapport au sol naturel.

### **Article 2AU. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Toitures

Dans le cas d'extension autorisée à l'article 2AU2, la toiture de l'extension devra s'harmoniser avec celle de la

construction principale.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré, soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan de la toiture, non visibles de l'espace public.

Parements extérieurs

Dans le cas d'extension autorisée à l'article 2AU2, les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec celles de la construction existante.

Clôtures

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.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, quand elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture sera constituée :

- soit par un mur en pierre apparente ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes et dont la hauteur ne dépassera pas 2,20 m,
- soit d'un soubassement maçonné en pierre apparente ou recouvert d'un enduit respectant la palette de couleur de Chessy et dont la hauteur ne dépassera pas 0,80 m, surmonté d'une grille pleine ou à barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives, dans tous les cas de traitement esthétique sobre ; la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en métal.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

En limite séparative les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou recouverts d'un enduit n'excédant pas 2m,
- soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage reposant sur un muret de soubassement n'excédant pas 20 cm. La hauteur totale n'excédera pas 2 m.

En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Dans tous les cas, les murs en plaque de béton armé entre poteaux sont interdits.

Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

### **Article 2AU 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.

### **Article 2AU 13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

---

Espaces boisés classés\* :

Les espaces boisés classés\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum 70% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article 2AU.14**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article 2AU15. - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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<sup>er</sup> janvier 2022.

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 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 :

- 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.

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.

#### **Article 2AU16. - COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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.

### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

#### **CHAPITRE I: DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A**

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### *Rappels*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).*

*Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.*

#### **Article A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes constructions non liées à l'activité agricole.

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444.1 du code de l'urbanisme

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R443.4 à 5 du code de l'urbanisme

Les constructions nouvelles à usage d'habitat qui ne sont pas autorisées à l'article A.2

Les golfs avec et sans accompagnement immobilier

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha, repérée sur les documents graphiques du PLU, toute construction nouvelle sera interdite.

#### **Article A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitations, à moins que des contraintes liées au voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable.

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au gardiennage de l'installation agricole en continuité du bâti existant et utilisant le même accès routier, sauf si des gênes pour le voisinage, liées aux nuisances, ne rendent pas cette proximité souhaitable. Si des gênes existent, elles doivent être appréciées au regard de la réglementation, et l'habitation ne pouvant être implantée à proximité, devra se situer en zone urbaine.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qu'elles en constituent le complément.

Les constructions à usage d'équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure à caractère technique, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'elles s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.

Les dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières à condition que le site et le milieu soient respectés (implantation, qualité architecturale...);

Les gîtes ruraux à condition qu'ils constituent une réutilisation des bâtiments actuels, et que les extensions à réaliser dans ce cadre seront limitées à 20% de la surface de plancher des bâtiments existants réaffectés.

L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique à haute ou très haute tension

Les installations et travaux divers\* définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL**

---

### **Article A.3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée\* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

-les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront admises que si l'accès est le même que celui du corps principal de l'exploitation,

-pour les autres constructions tels que les hangars, ...elles seront implantées de préférence aux abords proches des bâtiments existants, et de préférence l'accès à la voie publique devrait s'effectuer par celui existant, étant précisé que :

Ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale : largeur compatible afin de ne pas effectuer des manœuvres sur la chaussée contraires au Code de la route, champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

### **Article A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

- 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. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

- Assainissement

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Cette disposition s'applique tant aux constructions nouvelles, qu'aux agrandissements, aux changements de destination ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions, agrandissements, changement de destination ne seront pas admis.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite sauf dérogation à titre exceptionnel pour des rejets après épuration provenant de systèmes d'assainissements non collectifs réalisés dans des terrains de perméabilité insuffisante pour permettre l'épuration et l'évacuation des effluents.

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

#### **Article A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

La distance entre une construction et les voies et les emprises publiques ne pourra pas être inférieure à 10 mètres.

#### **Article A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant par rapport à toutes les limites séparatives\* de propriété une marge de reculement au moins égale à 10 mètres.

#### **Article A.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée ; aucune distance n'est imposée entre les bâtiments.

#### **Article A.9 - EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Toitures :

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

Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Clôtures :

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.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la parcelle et les constructions avoisinantes.

Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

#### **Article A.12 - 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.

#### **Article A.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

---

Espaces boisés classés\* :

Les espaces boisés classés\*\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les équipements agricoles ayant un impact dans le paysage de près ou de loin, leur implantation sera telle qu'il sera réservé un espace pour être planté d'arbres de haute tige, d'essence locale.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.\*.

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

### **CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N**

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone qui doit être protégée :

- en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent et notamment des espaces boisés,

il s'agit des secteurs :

Na : les grandes entités du milieu naturel du plateau et les masses boisées, dans lesquelles l'exploitation agricole des terrains est autorisée mais aucune construction.

Nb : les grandes propriétés situées en milieu urbain comprenant des constructions implantées sur des parcs ou jardins qui présentent des qualités de paysage qu'il convient de préserver.

Nh : les espaces naturels en milieu humide qui doivent être protégés en raison de la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides. Il s'agit de la Seine et de son lit mineur, des cours d'eau de surfaces et des mares, ainsi que les secteurs aujourd'hui urbanisés mais présentant des risques d'inondation d'aléas très fort.

Nc : équipement public liée à la protection des équipements de captage et de stockage des boues d'assainissement  
- en raison des risques naturels prévisibles.

Il s'agit du secteur :

Ni : dans lesquels des constructions dispersées ont été réalisées, sur des terrains soumis à des risques d'inondation. La poursuite de l'urbanisation y est interdite.

Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs Ni<sub>a</sub> et Ni<sub>b</sub> selon les aléas repérés par le Plan de prévention des risques d'inondation.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### *Rappels*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).*

*Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.L.U. est approuvé.*

*Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés\* au titre de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.*

*La démolition des éléments de paysage identifié au titre de l'article L.151-19 est soumise au permis de démolir.*

*Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.*

#### **Article N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans toute la zone :

Les constructions à usage d'habitat, d'équipement, de bureau de commerce, d'activités et d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article N2

Les carrières

Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R443.4 et 5 du code de l'urbanisme

Les golfs avec et sans accompagnement immobilier

L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444.1 du code de l'urbanisme

Toute construction nouvelle est interdite à l'intérieur de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs

boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du PLU.

Dans les secteurs protégés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme et repérés au document graphique, toute construction nouvelle est interdite.

Dans le secteur Na

Dans la ZNIEFF de type 2 concernant le « Buisson de Massoury », repérée sur les documents graphiques des annexes, toutes constructions, aménagements ou drainage susceptibles d'altérer ce milieu

Dans la ZNIEFF de type 1 « mares tourbeuses du buisson de Massoury », repérée sur les documents graphiques des annexes, le drainage ainsi que les plantations et tout aménagements de nature à perturber le fonctionnement (digues, remblais, sentiers...)

Dans les secteurs Nh et Ni :

Les remblais et affouillements de toute nature, qu'ils entrent ou non dans la catégorie des installations et travaux divers définis par l'article R442-2 du code de l'urbanisme, sauf sous les constructions et aménagements autorisés

Les endiguements de toutes natures

Les sous-sols

L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement destination d'un bâtiment existant

L'ouverture ou l'extension de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs

Dans le secteur Nh :

Le drainage par des fossés ou tout autre moyen

Tout aménagement (digues, remblais, sentiers)

Dans les sous-secteurs Nia et Nib

Les reconstructions sur place après sinistre dû à une crue

L'aménagement de terrains permettant l'accueil de gens du voyage

Toute nouvelle construction non admise dans l'article N2 ci-dessous

Le drainage par des fossés ou tout autre moyen

Dans le sous-secteur Nib :

Les reconstructions sur place après sinistre d'établissements sensibles

**Article N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Dans les secteurs Na et Ni:

Les aménagements légers de promenade s'ils sont nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels,

L'exploitation des terres agricoles est autorisée à conditions qu'elles ne nécessitent aucunes constructions et installations pérennes

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles n'excèdent pas 20% de la surface de plancher du permis de construire d'origine

Dans le secteur Nb :

L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles n'excèdent pas 20% de la surface de plancher du permis de construire d'origine

Les annexes à la construction principale sous réserve qu'elle n'excède pas 25m<sup>2</sup>

Dans le secteur Nc:

Les installations nécessaires à l'entretien du captage d'eau potable

Les installations liées au stockage des boues de station d'épuration et à condition qu'elles ne portent pas atteinte au milieu environnant

Dans le secteur Ni:

Les occupations et utilisations du sol en bord de Seine doivent garantir le maintien de l'accès aux berges pour en assurer l'entretien.

Sont autorisés:

-Les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et des activités, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures, à conditions que ces travaux ne soient pas de nature à augmenter les risques ou en créer de nouveaux

-Les travaux visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens et des activités

- Les changements de destination, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens, à l'exception de ceux qui ont pour objet la création d'un établissement sensible
- Les réparations de bâtiments sinistrés sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens
- les installations et aménagements portuaires liés à l'exploitation et l'usage de la voie d'eau (escales, port, chantiers navals, station-service, plates-formes multimodales), ainsi que les locaux à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, situés sur la plate-forme et utilisant principalement la voie d'eau comme mode de transports ; sont également autorisées les logements de gardiennage.
- Les infrastructures de transports terrestres
- Les clôtures, haies et plantations à conditions de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas restreindre le champ d'inondation des crues
- Les remblais réalisés en dehors de la zone de fort écoulement de la zone marron du PPRI connexes à la Seine déterminée par une étude hydraulique, si l'équilibre remblais/déblais est assuré sur l'entité foncière et également en dehors de cette zone.

#### Dans le sous-secteur Nia :

- les extensions pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante de plus de 10m<sup>2</sup>
- les aménagements nouveaux de terrains de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs sans rehaussement de sol et à l'exception des installations fixes d'accueil autres que celles destinées aux activités nautiques (aviron, voile, canoë, kayak, etc.).
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leur locaux et équipements techniques, à conditions de ne pas dépasser l'altitude du terrain naturel ; ils pourront toutefois être admis au dessus du terrain naturel en cas d'impossibilité technique de les enfouir ou de les implanter ailleurs.

#### Dans le sous-secteur Nib :

- les extensions pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, n'ayant pas pour conséquence d'augmenter l'emprise au sol de la construction existante de plus de 20m<sup>2</sup>
- Les extensions de bâtiments d'habitations sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires
- Les extensions d'établissements sensibles destinées à une amélioration du confort et de la sécurité à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de résidents
- Les constructions d'équipements collectifs d'intérêt général
- Les aménagements de terrains de plein air et les équipements à usage sportif, récréatif et/ou de loisirs, y compris les installations fixes d'accueil
- Les aménagements de terrains de campings y compris les installations fixes permettant l'accueil sous réserve d'une fermeture et d'une évacuation du 1er décembre au 15 mars
- Les réseaux publics de fluides ou les réseaux d'intérêt général et leurs locaux et équipements techniques

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL**

---

### **Article N.3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Les extensions autorisées à l'article N2 nécessitent que le terrain ait un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur la voie publique et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

### **Article N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Dans l'ensemble de la zone :

#### Alimentation en eau potable

Pour toute extension autorisée à l'article N2 qui implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement

Pour toute extension autorisée à l'article N2 :

a) 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 est

interdite.

Toutefois en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Le raccordement des habitations, autorisées à l'article N2, au réseau téléphonique et électrique devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques de France Telecom ou E.D.F.

#### **Article N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les extensions autorisées à l'article N2 devront être sans effet sur l'implantation par rapport à l'alignement de la construction existante.

Ces règles pourront ne pas être imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure.

#### **Article N.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES •**

---

L'extension des constructions autorisées ne doit pas réduire la distance par rapport aux limites séparatives de la construction existante.

#### **Article N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent être implantées dans un même volume ou dans des bâtiments accolés formant une seule emprise bâtie.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes.

#### **Article N.9 - EMPRISE AU SOL**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions autorisées à l'article N2 ne devra pas excéder 11 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **Article N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Toitures :

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

Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Pour les constructions et éléments bâtis remarquables, repérés sur le plan graphique, et protégés au titre de l'article L.151-19, les prescriptions suivantes sont applicables :

-les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine,

ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.

A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.

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

Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.

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

#### Clôtures

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.

Les murs en pierre existants devront être impérativement préservés et restaurés à l'identique.

Dans les secteurs situés en bordure de Seine, repérés sur le document graphique du PLU (au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme), les clôtures si elles existent devront être végétales ; elles pourront atteindre un maximum de 1,20 m et seront réalisées de manière à préserver des percées visuelles sur la Seine. Les portillons ou portails n'excéderont pas la hauteur de la clôture.

#### Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique.

### **Article N.12 - STATIONNEMENT**

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération.

### **Article N.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS**

Espaces boisés classés\* :

Les espaces boisés classés\*\* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Dans les secteurs repérés au titre de l'article L.151-19, les arbres existants devront être remplacés. Le caractère paysagé et planté devra être maintenu.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

## **TITRE VI : ANNEXE**

### DEFINITIONS

#### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est, soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie). L'alignement, qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture, peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le maire.

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.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (pièce 7.3a.) du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

#### ANNEXES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités. Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (garage, abri de jardin, cellier, remise, piscine privée découverte,...).

#### AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les règles portant sur l'aménagement et l'extension des constructions existantes permettent de réaliser des travaux d'agrandissement et d'amélioration des locaux dans les limites fixées par le règlement.

#### ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre atteignant au moins 15 m de hauteur à l'âge adulte.

#### BANDE CONSTRUCTIBLE

La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions principales.

Seules les piscines privées découvertes et les annexes dans la limite de surface fixée par le règlement pourront être réalisées à l'extérieur de la bande constructible.

#### CONSTRUCTION

Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination.

Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

#### DESTINATIONS DES LOCAUX

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts, artisanat...).

##### Construction à usage d'habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la S.H.O.N. d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la S.H.O.N. occupée par les artistes.

##### Construction à usage d'hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

##### Construction à usage de bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

##### Construction à usage de commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

##### Construction à usage artisanal

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de

produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

#### Construction à usage Industriel

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

#### Construction à usage d'entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

#### Construction à usage d'exploitation agricole et/ou forestière

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.

#### Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...)

les constructions et installations techniques nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);

les équipements de superstructures : crèches et haltes garderies ; les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ; les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ; les

établissements pénitentiaires ; les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ), les établissements d'action sociale ; les résidences sociales

; les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ; les établissements sportifs à caractère non commercial ;

les lieux de culte ;

les parcs d'exposition ;

les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;

les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;

les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

#### EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques du P.L.U. et font l'objet de la pièce 7.1 des annexes. Les conséquences juridiques vis-à-vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés peuvent porter sur des terrains bâtis ou non bâtis. Ils ne peuvent être institués que dans certains buts, limitativement énumérés.

#### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface de terrain occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre brute de la construction et la surface de la propriété d'assiette foncière de cette construction. Si celle-ci est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

#### ESPACES BOISES CLASSES

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

#### 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.

#### HABITATIONS LEGERES DE LOISIR :

Constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

#### HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il s'agit de la hauteur totale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

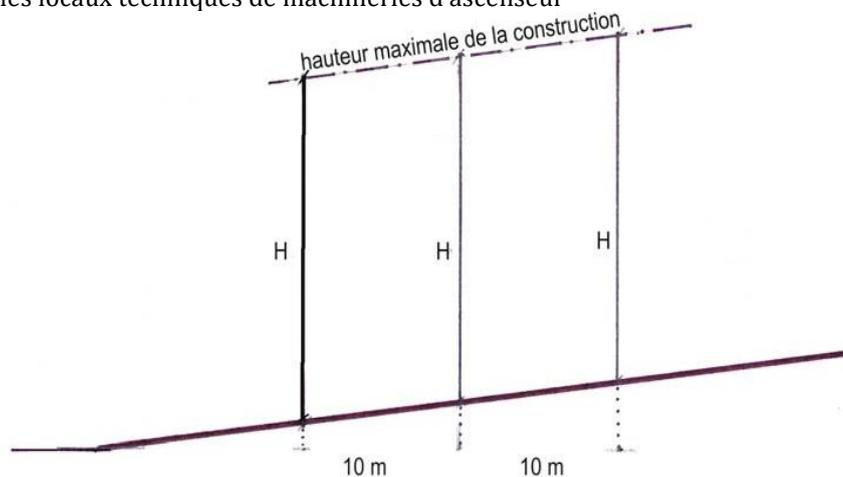
les balustrades et garde-corps à claire voie

la partie ajourée des acrotères

les pergolas

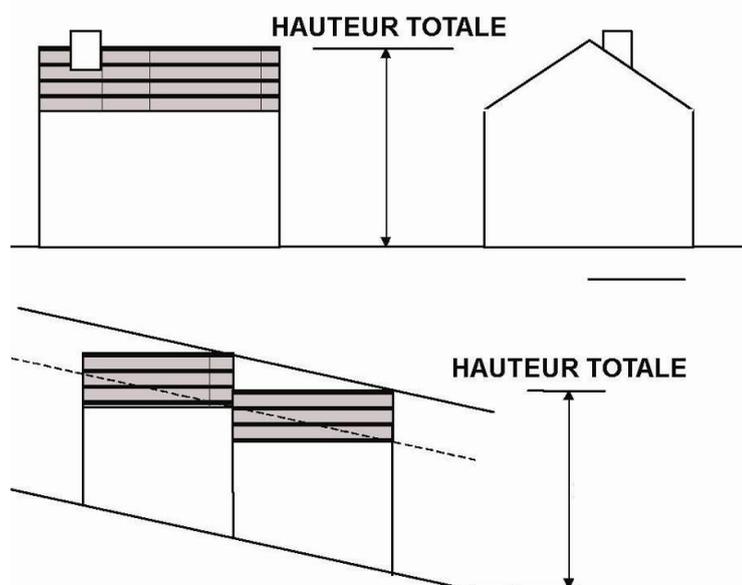
les souches de cheminée

les locaux techniques de machineries d'ascenseur



H : hauteur définie à l'article 10

les accès aux toitures terrasse.



La hauteur peut d'exprimer en outre par rapport au niveau N.G.F. (nivellement général de la France).

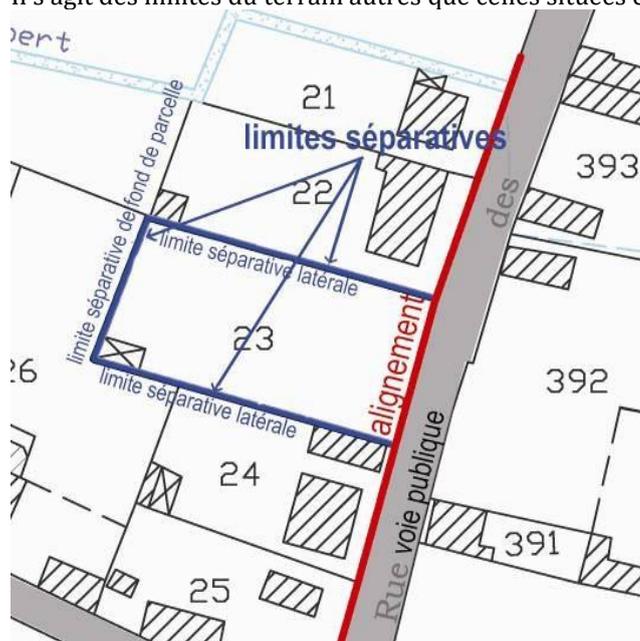
Principe de limitation des hauteurs des constructions sur un terrain en pente

**INSTALLATIONS CLASSEES** ou **INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**:

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations dans en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

**LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.



Elles sont de deux types :

Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.

Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.

#### MARGE DE RECULEMENT

Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives ou du retrait imposé à la construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

#### PLACES COMMANDÉES :

Dans les immeubles de logements collectifs, place de stationnement située derrière une autre place de stationnement. La place commandée n'est donc pas directement accessible depuis l'allée de desserte des stationnements mais est commandée par la première.

#### SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS...) est celle de l'unité foncière.

#### SURFACE NON IMPERMEABILISEE :

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...).

#### TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

#### UNITE FONCIERE

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

#### VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que la partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

#### VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il s'agit de toutes les voies, privées ou publiques, disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc..).

#### LISTE DES ESSENCES LOCALES

L'article 13 du présent règlement fait référence aux essences locales à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont les suivantes :

Haies : prunus, lilas, berbérís, rosa, charmille, cognassier, troène, laurier, forsythia, spirée, buis

Arbres : Aulne, chêne, châtaignier, érable, noyer, orme, frêne, peuplier, saule, bouleau, marronnier, charme, tilleul, et arbres fruitiers

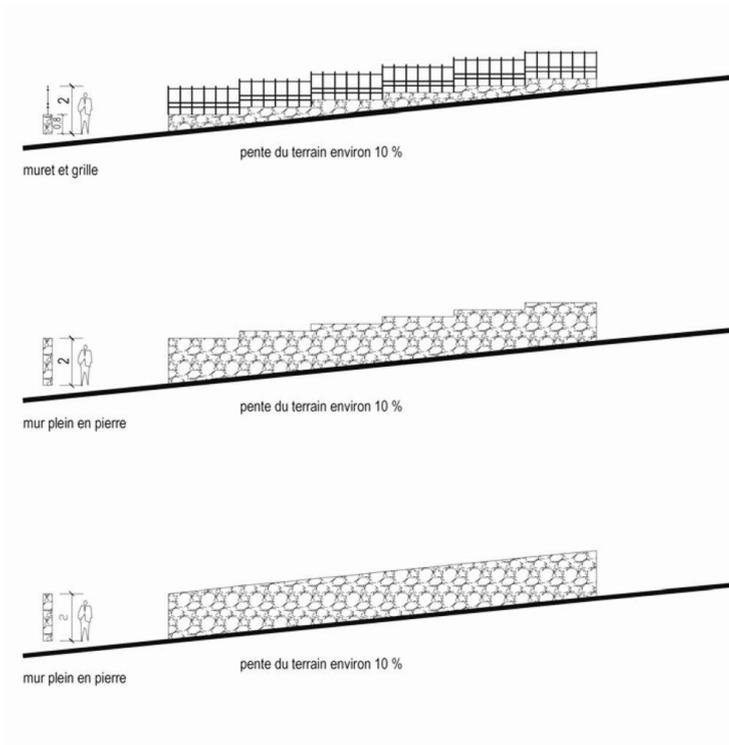
Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotonéaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique

La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phylostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (Reynoutria Japonica) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

#### LES CLOTURES

Principe d'implantation des clôtures sur un terrain en pente



Principe d'implantation des clôtures sur un terrain en pente.

