

# VOISENON

Seine-et-Marne

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### 5a. REGLEMENT ECRIT

DOCUMENT APPROUVE

## LISTE DES ZONES

(extraits du rapport de présentation)

► **La zone UA** englobe l'ensemble du noyau ancien de la commune.

Elle concernée par l'OAP n°2.

► **La zone UB** couvre les extensions d'après-guerre qui se développent sous forme d'habitat individuel ou de lotissements.

Elle est concernée par les OAP n°1 et 3.

► **La zone Ue1** qui couvre les installations et constructions de l'Association des Paralysés de France, dans le parc du château du Jard. Ces dernières doivent pouvoir évoluer et s'adapter aux besoins des activités existantes mais également à leur évolution potentielle vers des fonctions d'accueil touristique et de loisirs.

► **La zone Ue2** qui couvre les installations et constructions du collège Nazareth. Celles-ci doivent pouvoir évoluer dans la perspective d'améliorer le confort des usagers du collège et de répondre à la demande d'accueillir des élèves supplémentaires.

► **La zone Ue3** qui couvre des terrains municipaux destinés à accueillir des équipements. Elle est couverte par l'OAP n°4.

► **La zone agricole** couvre les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture. Elle est divisée en plusieurs parties :

- **La zone Aa** qui couvre les terres de culture de la plaine agricole s'étendant au nord et au sud du village, dans laquelle les constructions agricoles ne sont pas autorisées pour des raisons de protection du paysage.
- **La zone Ab** qui couvre des terrains situés autour de la « cueillette de Voisenon » qui pourront accueillir les installations et constructions nécessaires à l'activité agricole liées ou non à la cueillette de Voisenon. Elle comprend un **secteur Ab1** dans lequel seules les serres sont admises.
- **La zone Ac** qui couvre la partie nord de l'écart de la ferme du Moulin abritant des activités économiques qui doivent pouvoir se développer. Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée, au sens de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

► **La zone naturelle et forestière** couvre des espaces naturels qu'il convient de protéger Elle est divisée en plusieurs parties :

- **La zone N** qui couvre les continuités écologiques s'intégrant dans la trame verte et bleue, les espaces naturels bordant le tissu urbain, au nord des parcs des châteaux de Voisenon et du Jard, ainsi que des espaces de transition longeant les espaces agricoles au nord et au sud du village.
- **La zone Nc** qui couvre la partie sud de l'écart du Moulin de la ferme. Le secteur abrite des constructions destinées à l'habitation ainsi qu'à l'accueil de réceptions qui doivent pouvoir évoluer.
- **La zone Nj** qui couvre les espaces de jardins potagers au sud du ru du Jard assurant la transition avec les espaces agricoles.
- **La zone Nzh** qui couvre les zones humides avérées identifiées par la DRIEE et Seine-et-Marne Environnement.

# SOMMAIRE

<b>TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>3</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA</b> .....	<b>4</b>
UA - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	4
UA - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE .....	6
UA - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX .....	13
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB</b> .....	<b>16</b>
UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	16
UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE .....	18
UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX .....	24
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES Ue1, Ue2 et Ue3</b> .....	<b>27</b>
Ue1, Ue2, Ue3- A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	27
<b>Ue1, Ue2, Ue3- A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS</b> .....	<b>28</b>
Ue1, Ue2, Ue3 - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE .....	29
Ue1, Ue2, Ue3 - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX .....	33
<b>TITRE II– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>36</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Aa</b> .....	<b>37</b>
A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	37
<b>Aa - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS</b> .....	<b>38</b>
Aa - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE .....	39
Aa - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX .....	40
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ab et Ab1</b> .....	<b>42</b>
Ab, Ab1 - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	42
<b>Ab, Ab1 - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS</b> .....	<b>43</b>
Ab, Ab1 - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE ..	44
Ab, Ab1 - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX .....	47
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ac</b> .....	<b>50</b>
Ac - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	50
Ac - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS .....	51
Ac - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE .....	51
Ac - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX .....	54
<b>TITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b> .....	<b>57</b>
<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES N, Nzh</b> .....	<b>58</b>
N, Nzh - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	58
<b>N, Nzh - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS</b> .....	<b>59</b>
N, Nzh - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE ....	60
N, Nzh - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX .....	62
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nc</b> .....	<b>65</b>
Nc - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	65
Nc - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE .....	66
Nc - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX .....	70
<b>CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nj</b> .....	<b>73</b>
Nj - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE.....	73
<b>Nj - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS</b> .....	<b>74</b>
Nj - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE .....	74

Nj - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX .....	76
<b>ANNEXES</b> .....	<b>77</b>
<b>I. LEXIQUE</b> .....	<b>77</b>
<b>II. ARTICLES DE DIVERS CODES</b> .....	<b>80</b>
Rappel du code de l'urbanisme .....	80
Rappel du code de la construction et de l'habitation.....	85
Rappel du code civil .....	92
<b>III. NORMES DE STATIONNEMENT VELO APPLICABLES AUX PLU ET PLUI EN ÎLE DE FRANCE ET DISPOSITIONS INDUITES PAR L'ARRETE DU 13/07/2016, MODIFIE PAR ARRETE DU 03/02/2017 RELATIF A L'APPLICATION DES ARTICLES R.111-14-2 A R.111-14-8 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION</b> .....	94
<b>IV. MODALITES A RESPECTER DANS LE CAS DES TERRAINS CONCERNES PAR UN ALEA DE RETRAIT – GONFLEMENT DES ARGILES MOYEN A FORT.</b> .....	95
<b>V. CARTE DES ENVELOPPES D'ALERTE ZONE HUMIDE (DRIEE)</b> .....	97

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

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

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

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

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

### UA - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>ZONE UA</b>			
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
<b>L'habitation</b>			
Logement	X		
Hébergement	X		
<b>Le commerce et les activités de service</b>			
Artisanat et le commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Cinéma			X
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
<b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition			X

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

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

- L'exploitation agricole et forestière, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3.
- Le cinéma.
- L'industrie et l'entrepôt à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3.
- Le centre de congrès et d'exposition.

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

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

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

#### **Rappel :**

A défaut d'étude locale les espaces situés à l'intérieur des enveloppes d'alerte Zones Humides de classe 1 et 2 repérées par la DRIEE ne peuvent recevoir aucun aménagement susceptible d'altérer la zone humide. Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE (cf annexe V du présent règlement): au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à condition que les constructions nécessaires à ces activités soient liées à une exploitation existante à la date d'approbation du PLU dans la zone.
- Les constructions destinées à l'industrie, l'entrepôt à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

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

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

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

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

• **Dans les secteurs de protection et de développement de la diversité commerciale :**

En application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation de surfaces à rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdite.

**UA – A-2-2 - Majorations possibles de volume constructible**

• En application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des constructions présentant des performances énergétiques et environnementales telles que définies à l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation pourra être portée à 80%.

• Dans les opérations de 4 logements ou plus, en application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des constructions présentant plus de 30% de logements sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation pourra être portée à 80%.

**UA – A-2-3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions**

Dans l'OAP N°1 « Fermes de la rue du Château » :

• Les constructions nouvelles situées en bordure des rues du Château et de la rue des Closeaux doivent avoir une hauteur du rez-de-chaussée de 3.50 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur du plancher du 1<sup>er</sup> étage.

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

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

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

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

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière\* située dans la zone UA.

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

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

• La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

• Pour les bâtiments implantés à l'alignement\*, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement\*. Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le sol existant.

• La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 7 mètres.

• Toutefois, la hauteur de l'extension d'une construction peut être égale à la hauteur de la construction qu'elle étend.

• Lorsque la nouvelle construction jouxte une construction existante à la date d'approbation du PLU sur la propriété ou sur la propriété voisine et dont la hauteur est supérieure à 11 mètres, la hauteur de la nouvelle construction peut être portée à la hauteur de la construction existante sur une épaisseur de 4 mètres.

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

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions existantes implantées à l'alignement\* doivent être maintenues. En cas de démolition, elles doivent être reconstruites à l'alignement\*.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement\* des emprises publiques. Cependant les constructions nouvelles peuvent être implantées en retrait à condition qu'il existe déjà une construction implantée en limite de l'emprise publique sur l'unité foncière ou que le mur de clôture le long de l'emprises publique soit protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée en retrait de l'alignement\* peut être édifiée à l'alignement\* ou en retrait.
- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 8 mètres minimum par rapport aux berges\* du ru de Voisenon et de Rubelles.

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

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions principales doivent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.
- Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres.
- En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :
  - 4 mètres, si la façade comporte des baies\*.
  - 2.50 mètres, si la façade est aveugle\*.

Pour les constructions existantes non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants sous réserve de ne pas réduire le retrait existant.

- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 8 mètres minimum par rapport aux berges\* du ru de Voisenon et de Rubelles.

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

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes.
- Une distance d'au moins 8 mètres sera imposée entre deux constructions principales.

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

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

Rappel :

En application de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de

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

### **B-2-1-1 - Toitures**

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres, une pente inférieure est admise.

Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

Les toitures terrasses végétalisées ou accessibles sont autorisées sur des parties de construction, sous réserve d'une intégration harmonieuse avec l'ensemble de la construction.

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

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie, du zinc ou de l'ardoise.

La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants,
- soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large. Ils seront alignés.

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

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.
- de projet d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

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

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles\* ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

La couleur « blanc pur » est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures\* et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche\*, larmier, soubassement\*, encadrement de baie\*...).

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

### **B-2-1-3 – Petits éléments**

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

### **B-2-1-4 - Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical

Les clôtures entre les propriétés seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

### **B-2-1-5 - Couleurs**

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures\*(encadrements\*, bandeaux, chaînages et corniches\*), des soubassements\*, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement.

Pour les constructions agricoles, les couleurs seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement.

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

Pour les éléments bâtis à protéger la démolition est interdite sauf :

- dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme, (pour rappel l'article L451-2 du CU indique : Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble),
- si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime une partie de la construction dommageable.

Pour les éléments bâtis à protéger :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori prosrites. 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.

- Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Ils seront exécutés 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.

Pour les murs et murets de clôture et grilles, la démolition est interdite sauf :

- dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme.

Les murs et murets de clôture et grilles repérés seront conservés et restaurés à l'identique. Les nouveaux percements pour les véhicules automobiles sont interdits, seul un accès piéton supplémentaire est autorisé à condition que le couronnement du mur soit maintenu au moyen d'un linteau. En cas de division de terrain, l'accès existant sera mutualisé.

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

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.

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

---

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

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

- Une bande de terrain de 8 mètres minimum mesurée par rapport aux berges\* du ru de Voisenon et de Rubelles doit rester non imperméabilisée.

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

Au moins 10% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la zone sera aménagé en espaces verts\* de pleine terre et plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les haies seront composées d'essences locales et variées. Les haies composées d'une seule essence sont interdites.

La plantation d'espèces invasives est interdite. (voir en annexe la liste des plantations recommandées ou interdites).

- Une bande de terrain de 6 mètres minimum mesurée par rapport aux berges\* du ru de Voisenon et de Rubelles doit être plantée d'essences adaptées aux milieux humides.

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

Les « mares et mouillères » repérées au règlement graphique doivent être conservées et entretenues. Toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

Les alignements d'arbres repérés au règlement graphique doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

Les cœurs d'îlot et jardins à préserver repérés au règlement graphique sont inconstructibles à l'exception :

- des extensions des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU ( ??/ ??/2020), non renouvelable par unité foncière.
- des annexes détachées à condition que leur hauteur totale soit inférieure à 3.50 mètres et que leur emprise au sol totale n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.

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

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

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

Les clôtures 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.

En bordure du ru, seules seront autorisées les clôtures constituées d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.

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

---

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

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

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

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

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

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables\* (revêtements de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés...) sur au moins 60% de leur surface.

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors d'une bande de 8 mètres mesurées par rapport aux berges\* du ru de Voisenon et de Rubelles.

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

Les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1, R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

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

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

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

##### Le stationnement des vélos

- Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

#### **A minima :**

##### Habitat collectif :

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

##### Bureaux :

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

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

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

##### Etablissements scolaires :

Ecoles primaires : 1 place pour huit à douze élèves

Collège et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves

Universités et autres : 1 place pour 3 à 5 étudiants

##### Le stationnement des véhicules automobiles

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

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

#### Construction à destination d'habitation

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum, une place par logement.

La règle ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

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

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

Aucune place de stationnement n'est exigée.

#### Constructions nouvelles à destination de bureaux

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

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

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

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

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

### **UA - B-5-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement**

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

## **UA - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**

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

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

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route *départementale* (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
- Pour des raisons de sécurité, le long des départementales, l'implantation des portails devra se faire en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement\* afin de ménager un espace de stationnement dans l'attente de l'ouverture du portail et éviter l'arrêt des véhicules sur la route départementale.
- En cas de division d'une unité foncière, la mutualisation de l'accès existant donnant sur une voie départementale devra être privilégié.

En cas de réalisation d'une opération immobilière de plusieurs logements sur l'unité foncière, un accès aux engins de secours devra être ménagé sur l'unité foncière.

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

En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au ramassage des déchets en vigueur sur la commune. Pour les opérations immobilières de plusieurs logements, une aire de présentation des containers d'ordures ménagères devra être réalisée au sein de l'unité foncière, en bordure de domaine public. L'aménagement de cette aire est soumis à l'accord du gestionnaire de la collecte des déchets ménagers.

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

---

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

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

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

#### **C-2-1-2 – Assainissement**

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

#### Dispositions propres aux eaux usées :

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

#### **C-2-1-3 – Energie, télécommunications**

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

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

- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être infiltrées dans le sol. Des

dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront imposées. Ceux-ci devront être implantés en respectant une distance par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires. Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.

- Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :
  - soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
  - soit raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, le rejet sera limité à 1L/S/Ha pour ces surfaces sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale minimum.
- Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en oeuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs...).
- Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoremédiation ou débourbeur + dessaeurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.
- Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot ou unité foncière puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à chaque unité foncière.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel

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

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

### UB - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations			
<b>ZONE UB</b>	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
<b>L'habitation</b>			
Logement	X		
Hébergement	X		
<b>Le commerce et les activités de service</b>			
Artisanat et le commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Cinéma			X
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
<b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie		X	
Entrepôt		X	
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition			X

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

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

- L'exploitation agricole et forestière, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3.
- Le cinéma.
- L'industrie et l'entrepôt à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3.
- Le centre de congrès et d'exposition.

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

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

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

#### **Rappel :**

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE (cf annexe V du présent règlement) : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à condition que les constructions nécessaires à ces activités soient liées à une exploitation existante à la date d'approbation du PLU dans la zone.
- Les constructions destinées à l'industrie, l'entrepôt à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

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

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

## **UB - A-2/ MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **UB – A-2-1 - Majorations possibles de volume constructible**

- En application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des constructions présentant des performances énergétiques et environnementales telles que définies à l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation pourra être portée à 70%.
- Dans les opérations de 4 logements ou plus, en application de l'article L 151-28 du code de l'urbanisme, l'emprise au sol des constructions présentant plus de 30% de logements sociaux au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation pourra être portée à 70%.

### **UB – A-2-3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions**

Dans les OAP N°1 « Fermes de la rue du Château » et N°3 « Ancienne menuiserie de Voisenon » :

- Les constructions nouvelles situées en bordure des rues du Château et de la rue des Closeaux doivent avoir une hauteur du rez-de-chaussée de 3.50 mètres minimum. Cette hauteur est mesurée du nu supérieur du plancher du rez-de-chaussée au nu supérieur du plancher du 1<sup>er</sup> étage.

## **UB - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE**

### **UB - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière\* située dans la zone UB.

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

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement\*, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement\*. Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le sol existant.
- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 7 mètres.
- Toutefois, la hauteur de l'extension d'une construction peut être égale à la hauteur de la construction qu'elle étend.

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

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 2.50 mètres minimum par rapport à l'alignement\* voies et emprises publiques.
- Les annexes affectées au stationnement peuvent être implantées à l'alignement\* des voies et emprises publiques, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres.
- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 8 mètres minimum par rapport aux berges\* du ru de Voisenon et de Rubelles.

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

- Les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait.
- En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci sera au moins égal à :
  - 4 mètres, si la façade comporte des baies\*.
  - 2.50 mètres, si la façade est aveugle\*.

Pour les constructions existantes non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension sont autorisés dans le prolongement des murs existants sous réserve de ne pas réduire le retrait existant.

- Les constructions annexes peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives, à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres.
- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 8 mètres minimum par rapport aux berges\* du ru de Voisenon et de Rubelles.

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

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes.
- Une distance d'au moins 8 mètres sera imposée entre deux constructions principales.

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

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

Rappel :

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

#### B-2-1-1 - Toitures

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres, une pente inférieure est admise.

Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

Les toitures terrasses végétalisées ou accessibles sont autorisées sur des parties de construction, sous réserve d'une intégration harmonieuse avec l'ensemble de la construction.

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

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie, du zinc ou de l'ardoise.

La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants,
- soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large. Ils seront alignés.

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

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.
- de projet d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

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

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles\* ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

La couleur « blanc pur » est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures\* et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche\*, larmier, soubassement\*, encadrement de baie\*...).

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

#### **B-2-1-3 – Petits éléments**

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

#### **B-2-1-4 - Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures sur la voie publique seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté de grille à barreaudage vertical

Les clôtures entre les propriétés seront constituées :

- soit d'un mur de clôture plein en maçonnerie,
- soit d'un muret en maçonnerie surmonté d'éléments à claire-voie doublé ou non d'une haie
- soit d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

L'emploi à nu de matériaux et les imitations de matériaux sont interdits.

#### **B-2-1-5 - Couleurs**

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures\*(encadrements\*, bandeaux, chaînages et corniches\*), des soubassements\*, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement.

Pour les constructions agricoles, les couleurs seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement.

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

Pour les murs et murets de clôture et grilles, la démolition est interdite sauf :

- dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme.

Les murs et murets de clôture et grilles repérés seront conservés et restaurés à l'identique. Les nouveaux percements pour les véhicules automobiles sont interdits, seul un accès piéton supplémentaire est autorisé à condition que le couronnement du mur soit maintenu au moyen d'un linteau. En cas de division de terrain, l'accès existant sera mutualisé.

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

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.

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

---

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

Au moins 40% de la superficie de la partie de l'unité foncière\* située dans la zone UB doit rester non imperméabilisée.

Dans le cas des constructions mentionnées à l'article UB - A-2-1, cette superficie pourra être réduite à 20%.

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

- Au moins 30% de la superficie de la partie de l'unité foncière\* située dans la zone UB doit être traité en espace vert\* planté.

Dans le cas des constructions mentionnées à l'article UB - A-2-1, cette superficie pourra être réduite à 20%.

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.
- Les haies seront composées d'essences locales et variées. Les haies composées d'une seule essence sont interdites.
- La plantation d'espèces invasives est interdite. (voir en annexe la liste des plantations recommandées ou interdites).
- Une bande de terrain de 6 mètres minimum mesurée par rapport aux berges\* du ru de Voisenon et de Rubelles doit être plantée d'essences adaptées aux milieux humides.

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

Les alignements d'arbres repérés au règlement graphique doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

Les cœurs d'îlot et jardins à préserver repérés au règlement graphique sont inconstructibles à l'exception :

- des extensions des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU ( ??/ ??/2020), non renouvelable par unité foncière.
- des annexes détachées à condition que leur hauteur totale soit inférieure à 3.50 mètres et que leur emprise au sol totale n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.

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

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

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

- Les clôtures 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.
- En bordure du ru, seules seront autorisées les clôtures constituées d'un grillage doublé d'une haie ou de plantes grimpantes.

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

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

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

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

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

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

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables\* (revêtements de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés...).

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors d'une bande de 8 mètres mesurée par rapport aux berges\* du ru de Voisenon et de Rubelles.

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

Les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1, R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

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

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

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

#### **Le stationnement des vélos**

- Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

#### **A minima :**

##### Habitat collectif :

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

##### Bureaux :

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

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

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

##### Etablissements scolaires :

Ecoles primaires : 1 place pour huit à douze élèves

Collège et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves

Universités et autres : 1 place pour 3 à 5 étudiants

### **Le stationnement des véhicules automobiles**

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

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

#### Construction à destination d'habitation

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum une place de stationnement par logement.

La règle ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de l'extension d'un logement existant, à condition qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

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

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

Aucune place de stationnement n'est exigée.

#### Constructions nouvelles à destination de bureaux

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

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

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

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

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

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

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

## **UB - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**

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

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

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
- Pour des raisons de sécurité, le long des départementales, l'implantation des portails devra se faire en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement\* afin de ménager un espace de stationnement dans l'attente de l'ouverture du portail et éviter l'arrêt des véhicules sur la route départementale.

- En cas de division d'une unité foncière, la mutualisation de l'accès existant donnant sur une voie départementale devra être privilégié.
- En cas de division d'une unité foncière, la mutualisation de l'accès existant donnant sur une voie départementale devra être privilégié.

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

En cas de division de terrain, un emplacement accessible depuis la voie de desserte doit être prévu pour la présentation temporaire des bacs roulants nécessaires au ramassage des déchets en vigueur sur la commune. Pour les opérations immobilières de plusieurs logements, une aire de présentation des containers d'ordures ménagères devra être réalisée au sein de l'unité foncière, en bordure de domaine public. L'aménagement de cette aire est soumis à l'accord du gestionnaire de la collecte des déchets ménagers.

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

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

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

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

#### **C-2-1-2 – Assainissement**

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

- 

#### Dispositions propres aux eaux usées :

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

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

#### **C-2-1-3 – Energie, télécommunications**

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

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

- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a

minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

- Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être infiltrées dans le sol. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront imposées. Ceux-ci devront être implantés en respectant une distance par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires. Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.
- Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :
  - soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
  - soit raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, le rejet sera limité à 1L/S/Ha pour ces surfaces sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale minimum.
- Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en oeuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs...).
- Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoépuration ou déboueur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.
- Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot ou unité foncière puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à chaque unité foncière.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel

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

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

## CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES Ue1, Ue2 et Ue3

### Ue1, Ue2, Ue3- A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations			
<b>ZONES Ue1, Ue2, Ue3</b>	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
<b>L'habitation</b>			
Logement		X (zones Ue1 et Ue2)	
Hébergement		X (zones Ue1 et Ue2)	
<b>Le commerce et les activités de service</b>			
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique		X (zone Ue1)	
Cinéma			X
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X (Zone Ue3)	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X (zone Ue2)	X (zone Ue1)	
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs		X (Zone Ue1)	
Autres équipements recevant du public			X
<b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

## **Ue1, Ue2, Ue3- A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS**

### **Ue1, Ue2, Ue3 - A-1/ INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

#### **Ue1, Ue2, Ue3 - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :**

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- L'habitation, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article A-1-3.
- Le commerce et les activités de service, à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article A-1-3.
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article A-1-3.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article A-1-3.
- Les autres équipements recevant du public
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

#### **Ue1, Ue2, Ue3 - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :**

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

#### **Ue1, Ue2, Ue3 - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :**

##### **Rappel :**

A défaut d'étude locale les espaces situés à l'intérieur des enveloppes d'alerte Zones Humides de classe 1 et 2 repérées par la DRIEE ne peuvent recevoir aucun aménagement susceptible d'altérer la zone humide.

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE (cf annexe V du présent règlement) : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

##### **Dans les zones Ue1, Ue2 :**

- Le logement à condition qu'il soit destiné à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions autorisées dans la zone et qu'il soit intégré dans le volume d'une construction destinée aux activités autorisées dans la zone.
- L'hébergement à condition qu'il soit lié aux activités autorisées dans la zone et intégré dans le volume d'une construction existante.

**Dans la zone Ue1 :**

- L'hébergement hôtelier et touristique à condition que ce soit dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale à condition que ce soit dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Les équipements sportifs à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et des paysages

**Dans la zone Ue3 :**

Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés à condition à condition qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

**Ue1, Ue2, Ue3 - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

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

**Ue1, Ue2, Ue3 - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE****Ue1, Ue2, Ue3 - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Ue1,Ue2, Ue3 - B-1-1 Règles maximales et/ou minimales d'emprise au sol des constructions****Dans la zone Ue2 :**

- L'emprise au sol des constructions nouvelles et des extensions ne doit pas excéder 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, non renouvelable.

**Dans la zone Ue3 :**

- L'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder 40% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, non renouvelable.

**Ue1, Ue2, Ue3 - B-1-2 Règles maximales et/ou minimales de hauteur des constructions****Dans la zone Ue2 :**

- La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.
- La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder celle des constructions existantes dans la zone Ue2 à la date d'approbation du présent PLU.

**Dans la zone Ue3 ;**

- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres. La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas excéder 7 mètres.

**Ue1, Ue2, Ue3 - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Ue1, Ue2, Ue3 - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Rappel :

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

#### **B-2-1-1 - Toitures**

Les extensions des constructions existantes doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension.

Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles soient végétalisées ou accessibles et sous réserve d'une intégration harmonieuse avec l'ensemble de la construction.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie, du zinc ou de l'ardoise.

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

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

La couleur « blanc pur » est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures\* et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche\*, larmier, soubassement\*, encadrement de baie\*...).

#### **B-2-1-3 – Petits éléments**

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

#### **B-2-1-4 - Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

#### **B-2-1-5 - Couleurs**

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures\*(encadrements\*, bandeaux, chaînages et corniches\*), des soubassements\*, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement.

#### **Ue1, Ue2, Ue3 - B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Pour les éléments bâtis à protéger la démolition est interdite sauf :

- dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme, (pour rappel l'article L451-2 du CU indique : Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble),

- si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime une partie de la construction dommageable.

Pour les éléments bâtis à protéger :

- 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.
- Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Ils seront exécutés 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.

Pour les murs et murets de clôture et grilles, la démolition est interdite sauf :

- dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme.

Les murs et murets de clôture et grilles repérés seront conservés et restaurés à l'identique. Les nouveaux percements pour les véhicules automobiles sont interdits, seul un accès piéton supplémentaire est autorisé à condition que le couronnement du mur soit maintenu au moyen d'un linteau. En cas de division de terrain, l'accès existant sera mutualisé.

### **Ue1, Ue2, Ue3 - B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

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.

### **Ue1, Ue2, Ue3 - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **Ue1, Ue2, Ue3 - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins 60% de la superficie de la partie de l'unité foncière\* située dans la zone Ue1 ou dans la zone Ue2 doit rester non imperméabilisée.

Au moins 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière\* située dans la zone Ue3 doit rester non imperméabilisée.

#### **Ue1, Ue2, Ue3 - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

**Espaces boisés classés :**

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

graphique.

#### **Plantations :**

- Au moins 40% de la superficie de la partie de l'unité foncière\* située dans la zone Ue1 ou dans la zone Ue2 doit être traité en espace vert\* planté.

Les haies seront composées d'essences locales et variées. Les haies composées d'une seule essence sont interdites.

La plantation d'espèces invasives est interdite. (voir en annexe la liste des plantations recommandées ou interdites.

- Une bande de terrain de 6 mètres minimum mesurée par rapport aux berges\* du ru de Voisenon et de Rubelles doit être plantée d'essences adaptées aux milieux humides.

#### **Ue1, Ue2, Ue3 - B-3-3 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

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

#### **Ue1, Ue2, Ue3 - B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

- Les clôtures 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.

En bordure du ru, seules seront autorisées les clôtures perméables à l'inondation.

#### **Ue1, Ue2, Ue3 - B-4/ STATIONNEMENT**

---

##### **Ue1, Ue2, Ue3 - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

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

Le résultat du calcul du nombre d'emplacements doit être arrondi à l'unité supérieure.

##### **Ue1, Ue2, Ue3 - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement**

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

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables\* (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés...).

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors d'une bande de 8 mètres mesurées par rapport aux berges\* du ru de Voisenon et de Rubelles.

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

Les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1, R111-14-3-2 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

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

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

- dégagement 1.80m.
- Chaque emplacement dans une aire collective de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
  - longueur : 5 mètres
  - largeur : 2,30 mètres
  - dégagement : 6 x 2.30 mètres

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

##### **Le stationnement des vélos**

Les articles R111-14-4, R111-14-5, R111-14-6, R111-14-7, R111-14-8 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

##### **Etablissements scolaires :**

Ecoles primaires : 1 place pour huit à douze élèves

Collège et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves

Universités et autres : 1 place pour 3 à 5 étudiants

##### **Le stationnement des véhicules automobiles**

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

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

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

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

## **Ue1, Ue2, Ue3 - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Ue1, Ue2, Ue3 - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Ue1, Ue2, Ue3 - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
- Pour des raisons de sécurité, le long des départementales, l'implantation des portails devra se faire en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement\* afin de ménager un espace de stationnement dans l'attente de l'ouverture du portail et éviter l'arrêt des véhicules sur la route départementale.
- En cas de division d'une unité foncière, la mutualisation de l'accès existant donnant sur une voie départementale devra être privilégié.

### **Ue1, Ue2, Ue3 – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

## **Ue1, Ue2, Ue3 - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**

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

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

### **C-2-1-2 – Assainissement**

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

- 

Dispositions propres aux eaux usées :

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

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

### **C-2-1-3 – Energie, télécommunications**

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

## **Ue1, Ue2, Ue3 - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être infiltrées dans le sol. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront imposés. Ceux-ci devront être implantés en respectant une distance par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires. Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.
- Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :
  - soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
  - soit raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, le rejet sera limité à 1L/S/Ha pour ces surfaces sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale minimum.

- 
- Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en oeuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs...).
  - Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
  - Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoépuration ou débouilleur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.
  - Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot ou unité foncière puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
  - Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à chaque unité foncière.
  - Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel

**Ue1, Ue2, Ue3 - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

---

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

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A $\alpha$

### A - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations			
<b>ZONES A<math>\alpha</math></b>	<b>Autorisé</b>	<b>Autorisé sous conditions</b>	<b>Interdit</b>
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
<b>L'habitation</b>			
Logement			X
Hébergement			X
<b>Le commerce et les activités de service</b>			
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
<b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

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

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

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

- L'exploitation agricole et forestière,
- L'habitation,
- Le commerce et les activités de service.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article A-1-3.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

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

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- Le comblement ou le busage du ru ainsi que tout aménagement contrevenant à son maintien à ciel ouvert.

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

##### Rappel :

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE (cf annexe V du présent règlement) : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

Sans objet.

## **Aa - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE**

### **Aa - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

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

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

Rappel :

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

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

#### **Aa - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les haies seront composées d'essences locales et variées. Les haies composées d'une seule essence sont interdites.

La plantation d'espèces invasives est interdite. (voir en annexe la liste des plantations recommandées ou interdites).

#### **Aa - B-3-2 Eléments de paysage à protéger**

Les « haies ou bosquet à protéger » repérés au règlement graphique doivent être conservés et entretenus. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ou d'arbustes ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère ou écologique de ces espaces.

Les « mares et mouillères » repérées au règlement graphique doivent être conservées et entretenues. Toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

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

En bordure du ru, seules seront autorisées les clôtures perméables à l'inondation.

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

## Aa - B-4/ STATIONNEMENT

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

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

## Aa - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

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

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

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

##### C-2-1-1 – Assainissement

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

##### Dispositions propres aux eaux usées :

- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée règlementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

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

- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être infiltrées dans le sol. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront imposées. Ceux-ci devront être implantés

en respectant une distance par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires. Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.

- Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :
  - soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
  - soit raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, le rejet sera limité à 1L/S/Ha pour ces surfaces sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale minimum.
- Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en oeuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs...).
- Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoremédiation ou débourbeur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.
- Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot ou unité foncière puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à chaque unité foncière.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ab et Ab1

### Ab, Ab1 - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>ZONE Ab</b>			
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			
<b>L'habitation</b>			
Logement		X(Zone Ab)	
Hébergement			X
<b>Le commerce et les activités de service</b>			
Artisanat et le commerce de détail		X(Zone Ab)	X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
<b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

## Ab, Ab1 - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATION DES SOLS

### Ab, Ab1 - A-1/ DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

#### Ab, Ab1 - A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Le logement à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3.
- L'hébergement,
- Le commerce et les activités de service à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

#### Ab, Ab1 - A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites :

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés.
- L'aménagement de terrains destinés à des parcs d'attraction,
- L'aménagement de terrains destinés à la pratique du golf,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.
- Le stationnement d'une caravane isolée pour une durée supérieure à trois mois consécutifs ou non, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de plus de dix véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Le comblement ou le busage du ru ainsi que tout aménagement contrevenant à son maintien à ciel ouvert.

#### Ab, Ab1 - A-1-3 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :

##### Dans la zone Ab :

- Le logement s'il est lié et nécessaire à l'exploitation agricole, intégré à un bâtiment agricole et possédant le même accès. Un seul logement est admis par exploitation agricole.
- Parmi les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. (*L 151-11 II loi Elan*)
- Les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du présent PLU non renouvelable par unité foncière.
- Les annexes détachées à la construction principale destinée à l'habitation sont autorisées à condition :
  - que leur hauteur soit inférieure à 3.5 mètres.
  - que leur emprise au sol totale n'excède pas à 15 m<sup>2</sup>.

**Dans la zone Ab1:**

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition que ce soit des serres.

**Ab, Ab1 - A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition :**

- Les affouillements et exhaussement de sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des constructions et affectations des sols autorisées dans la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.
- Les installations classées à condition :
  - qu'elles soient liées et nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
  - qu'il ne puisse être engendré des nuisances les rendant incompatibles avec le caractère de la zone et la proximité des zones habitées,
  - que les constructions ou installations ne soient pas incompatibles avec la sécurité, la salubrité,
  - que les constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Ab, Ab1 - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE****Ab, Ab1 - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****Ab, Ab1 - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol**

Les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation ne doivent pas excéder 20% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du présent PLU non renouvelable par unité foncière\*.

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes à la construction principale à usage d'habitation ne doit pas excéder 15 m<sup>2</sup>.

**Ab, Ab1 - B-1-2 Règles maximales et/ou minimales de hauteur des constructions**

- La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement\*, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement\*. Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le sol existant.
- La hauteur totale des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 15 m.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres au faîtage.
- La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.

**Ab, Ab1 - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 8 mètres minimum par rapport aux berges\* du ru.

**Ab, Ab1 - B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 8 mètres minimum par rapport aux berges\* du ru.

**Ab, Ab1 - B-2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Ab, Ab1 - B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Rappel :

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

**B-2-1-1 - Toitures**

La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture.

**B-2-1-2 – Volumétrie**

Le volume des constructions seront simples.

Si la construction de plusieurs bâtiments non contigus est nécessaire, il sera recherché une disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres la plus compacte possible ; la dispersion des éléments bâtis est à éviter. Notamment lorsqu'un logement est nécessaire celui-ci sera intégré au bâtiment d'activité, son aspect extérieur sera en harmonie avec celui des bâtiments d'activité (utilisation de la même gamme de couleur, matériaux similaires, volumétrie simple...) pour former un tout avec les autres bâtiments.

**B-2-1-3 - Parements extérieurs**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles\* ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une cohérence d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs « blanc pur » sont interdites.

La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature\* (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc ) pour composer et animer les volumes bâtis.

Le bardage en bois est recommandé en particulier pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

**B-2-1-4 – Petits éléments**

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

**B-2-1-5 - Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

### **B-2-1-6 - Couleurs**

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures\*(encadrements\*, bandeaux, chaînages et corniches\*), des soubassements\*, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement.

Pour les constructions agricoles, les couleurs seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement.

## **Ab, Ab1 - B-3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Ab, Ab1 - B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Au moins 60% de la superficie de la partie de l'unité foncière\* située dans la zone doit rester non imperméabilisée.

- Une bande de terrain de 8 mètres minimum mesurée par rapport aux berges\* du ru doit rester non imperméabilisée.

### **Ab, Ab1 - B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les haies seront composées d'essences locales et variées. Les haies composées d'une seule essence sont interdites.

La plantation d'espèces invasives est interdite. (voir en annexe la liste des plantations recommandées ou interdites.

- Une bande de terrain de 6 mètres minimum mesurée par rapport aux berges\* du ru doit être plantée d'essences adaptées aux milieux humides.

### **Ab, Ab1 - B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux**

- Les clôtures 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.

En bordure du ru, seules seront autorisées les clôtures perméables à l'inondation.

## **Ab, Ab1 - B-4/ STATIONNEMENT**

---

### **Ab, Ab1 - B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement.**

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

Les articles L111-3-3, L111-3-4, L111-3-5 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

**Stationnement vélo :**

Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-4 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

**Ab, Ab1 - B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement****B-4-2-1 - Les aires de stationnement extérieures**

Les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables\* (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés...).

**Ab, Ab1 - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX****Ab, Ab1 - C-1/ DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES****Ab, Ab1 - C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
- Pour des raisons de sécurité, le long des départementales, l'implantation des portails devra se faire en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement\* afin de ménager un espace de stationnement dans l'attente de l'ouverture du portail et éviter l'arrêt des véhicules sur la route départementale.
- En cas de division d'une unité foncière, la mutualisation de l'accès existant donnant sur une voie départementale devra être privilégié.

**Ab, Ab1 – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX****Ab, Ab1 - C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement****C-2-1-1 – Alimentation en eau potable**

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

**C-2-1-2 – Assainissement**

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

Dispositions propres aux eaux usées :

- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée réglementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

**C-2-1-3 – Energie, télécommunications**

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

**Ab, Ab1 - C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être infiltrées dans le sol. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront imposés. Ceux-ci devront être implantés en respectant une distance par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires. Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.
- Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :
  - soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
  - soit raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, le rejet sera limité à 1L/S/Ha pour ces surfaces sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale minimum.
- Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en oeuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs...).
- Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoépuration ou déboueur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.

- Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot ou unité foncière puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à chaque unité foncière.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel

**Ab, Ab1 - C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

## CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ac

### Ac - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>ZONE Ac</b>			
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
<b>L'habitation</b>			
Logement			X
Hébergement			X
<b>Le commerce et les activités de service</b>			
Artisanat et le commerce de détail	X		
Restauration			X
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
<b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

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

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

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

- L'exploitation agricole et forestière.
- L'habitation.
- La restauration,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- L'hébergement hôtelier et touristique,
- Le cinéma,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Le bureau,
- Le centre de congrès et d'exposition.

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

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

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

##### Rappel :

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE (cf annexe V du présent règlement) : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

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

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

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

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

### Ac - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière\* située dans la zone Ac.

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

- La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- Pour les bâtiments implantés à l'alignement\*, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur l'alignement\*. Pour les autres, la hauteur de la construction sera calculée à partir du point le plus bas de celle-ci sur le sol existant.
- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement\* des voies et emprises publiques.

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

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait 2.50 de mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

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

Rappel :

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

#### B-2-1-1 - Toitures

La couleur sera choisie dans une tonalité sombre en harmonie avec celles des façades et de préférence d'une finition mate.

Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) en toiture doivent être encastrés sans aucune saillie sur la couverture. Ils doivent être intégrés à la composition de la façade et de la toiture.

#### B-2-1-2 – Volumétrie

Le volume des constructions seront simples.

Si la construction de plusieurs bâtiments non contigus est nécessaire, il sera recherché une disposition des bâtiments les uns par rapport aux autres la plus compacte possible ; la dispersion des éléments bâtis est à éviter.

#### B-2-1-3 - Parements extérieurs

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles\* ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une cohérence d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les couleurs « blanc pur » sont interdites.

La composition des façades en particulier celles qui comportent peu ou pas d'ouvertures pourra intégrer des éléments de modénature\* (par exemple : mise en valeur du soubassement, légère différence de couleur, éléments horizontaux différenciant la partie basse et la partie haute de la façade, utilisation d'un même matériau dans différentes mises en œuvre formant des jeux de trames etc ) pour composer et animer les volumes bâtis.

Le bardage en bois est recommandé.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

#### **B-2-1-4 – Petits éléments**

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

#### **B-2-1-5 - Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

#### **B-2-1-6 - Couleurs**

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures\*(encadrements\*, bandeaux, chaînages et corniches\*), des soubassements\*, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement.

Pour les constructions agricoles et d'activité, les couleurs seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement.

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

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

Au moins 40% de la superficie de la partie de l'unité foncière\* située dans la zone doit rester non imperméabilisée.

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

Les haies seront composées d'essences locales et variées. Les haies composées d'une seule essence sont interdites.

La plantation d'espèces invasives est interdite. (voir en annexe la liste des plantations recommandées ou interdites.

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

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

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

- Les clôtures 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.

### **Ac - B-4/ STATIONNEMENT**

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

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

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

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

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables\* (revêtements de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés...) sur au moins 60% de leur surface.

### **Ac - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**

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

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

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

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

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

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

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

###### **C-2-1-2 – Assainissement**

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

Dispositions propres aux eaux usées :

- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée règlementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

**C-2-1-3 – Energie, télécommunications**

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

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

- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être infiltrées dans le sol. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront imposées. Ceux-ci devront être implantés en respectant une distance par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires. Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.
- Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :
  - soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
  - soit raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, le rejet sera limité à 1L/S/Ha pour ces surfaces sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale minimum.
- Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en oeuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs...).
- Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoépuration ou déboureur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.

- Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot ou unité foncière puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à chaque unité foncière.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel

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

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

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

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES N, Nzh

### N, Nzh - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations			
<b>ZONES N, Nzh</b>	<b>Autorisé</b>	<b>Autorisé sous conditions</b>	<b>Interdit</b>
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
<b>L'habitation</b>			
Logement			X
Hébergement			X
<b>Le commerce et les activités de service</b>			
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X (en N)	X (en Nzh)
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Équipements sportifs		X (en N)	X (en Nzh)
Autres équipements recevant du public			X
<b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

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

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

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

- L'exploitation agricole et forestière.
- L'habitation.
- Le commerce et les activités de service.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux qui sont autorisés à l'article A-1-3.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

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

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

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

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.
- Toute occupation du sol autre que naturelle.
- Toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu.
- Sont spécifiquement interdits :
  - Tous travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
  - Les comblements, affouillements, exhaussements,
  - La création de plans d'eau artificiels,
  - Les nouveaux drainages, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers,
  - Le défrichement des landes,
  - L'imperméabilisation des sols,
  - La plantation de boisements et d'espèces végétales susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

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

#### Rappel :

A défaut d'étude locale les espaces situés à l'intérieur des enveloppes d'alerte Zones Humides de classe 1 et 2 repérées par la DRIEE ne peuvent recevoir aucun aménagement susceptible d'altérer la zone humide. Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE (cf annexe V du présent règlement) : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

#### **Dans la zone N:**

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les équipements sportifs existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils ne comportent que des aménagements au sol à l'exclusion de toutes constructions.

#### **Dans la zone Nzh :**

- Les travaux de maintenance et de modification des équipements d'intérêt collectif et services publics pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, dans l'emprise des constructions existantes.
- Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

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

Sans objet.

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

#### **N, Nzh - B-1/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

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

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

Rappel :

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

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

Pour les éléments bâtis à protéger la démolition est interdite sauf :

- dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme, (pour rappel l'article L451-2 du CU indique : Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble),
- si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime une partie de la construction dommageable.

Pour les éléments bâtis à protéger :

- 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.
- Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Ils seront exécutés 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.

Pour les murs et murets de clôture et grilles, la démolition est interdite sauf :

- dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme.

Les murs et murets de clôture et grilles repérés seront conservés et restaurés à l'identique. Les nouveaux percements pour les véhicules automobiles sont interdits, seul un accès piéton supplémentaire est autorisé à condition que le couronnement du mur soit maintenu au moyen d'un linteau. En cas de division de terrain, l'accès existant sera mutualisé.

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

### **N, Nzh - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

#### **Espaces boisés classés :**

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

Les haies seront composées d'essences locales et variées. Les haies composées d'une seule essence sont interdites.

La plantation d'espèces invasives est interdite. (voir en annexe la liste des plantations recommandées ou interdites.

Une bande de terrain de 6 mètres minimum mesurée par rapport aux berges\* du ru de Voisenon et de Rubelles doit être conservée en pleine-terre et plantée d'essences adaptées aux milieux humides.

#### **Aa - B-3-2 Eléments de paysage à protéger**

Les « haies ou bosquet à protéger » repérés au règlement graphique doivent être conservés et entretenus. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ou d'arbustes ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère ou écologique de ces espaces.

Les « mares et mouillères » repérées au règlement graphique doivent être conservées et entretenues. Toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite. Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

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

En bordure du ru, seules seront autorisées les clôtures perméables à l'inondation.

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la faune, elles doivent présenter un espace minimum de 25 cm de hauteur entre le sol et le bas de la clôture. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 1.30 m.

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

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

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

## **N, Nzh - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**

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

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

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.
- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.
- Tout nouvel accès sur une route départementale (RD) est soumis à l'accord du gestionnaire de voirie.
- Pour des raisons de sécurité, le long des départementales, l'implantation des portails devra se faire en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement\* afin de ménager un espace de stationnement dans l'attente de l'ouverture du portail et éviter l'arrêt des véhicules sur la route départementale.

### **N, Nzh – C-2/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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

##### **C-2-1-2 – Assainissement**

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

Dispositions propres aux eaux usées :

- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée règlementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

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

- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être infiltrées dans le sol. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront imposés. Ceux-ci devront être implantés en respectant une distance par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires. Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.
- Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :
  - soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
  - soit raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, le rejet sera limité à 1L/S/Ha pour ces surfaces sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale minimum.
- Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en oeuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs...).
- Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoépuration ou déboureur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.
- Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot ou unité foncière puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à chaque unité foncière.

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

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

#### Nc - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations			
<b>ZONE Nc</b>	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole			X
Exploitation forestière			X
<b>L'habitation</b>			
Logement		X	
Hébergement			X
<b>Le commerce et les activités de service</b>			
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration		X	
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Cinéma			X
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
<b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

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

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

- L'exploitation agricole et forestière.
- L'habitation, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3.
- Le commerce et les activités de service, à l'exception des constructions autorisées à l'article A-1-3.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

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

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

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

#### **Rappel :**

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE (cf annexe V du présent règlement) : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

- L'hébergement hôtelier et touristique, à condition qu'elle s'établisse dans les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- La restauration, à condition qu'elle s'établisse dans les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- Les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite de 20% supplémentaire de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du PLU non renouvelable par unité foncière.
- Les annexes détachées des constructions destinées à l'habitation à condition que leur hauteur totale soit inférieure à 3.50 mètres et que leur emprise au sol totale n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.

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

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

## **Nc - B/ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE**

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

### Nc - B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol

Les extensions des constructions existantes destinées à l'habitation ne doivent pas excéder 20% de l'emprise au sol préexistante à la date d'approbation du présent PLU non renouvelable par unité foncière\*.

L'emprise au sol totale des annexes à la construction principale à usage d'habitation ne doit pas excéder 15 m<sup>2</sup>.

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

- La hauteur de l'extension d'une construction peut être égale au maximum à la hauteur de la construction qu'elle étend.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres.

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

- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 8 mètres minimum par rapport aux berges\* du ru de Voisenon et de Rubelles.

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

- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 8 mètres minimum par rapport aux berges\* du ru de Voisenon et de Rubelles.

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

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

Rappel :

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

#### B-2-1-1 - Toitures

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

Ils seront composés d'éléments à un ou deux versants dont le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45°.

Pour les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres, une pente inférieure est admise.

Les débords sur les pignons sont seulement admis en cas de rénovation d'une toiture qui en comporte.

Les toitures terrasses végétalisées ou accessibles sont autorisées sur des parties de construction, sous réserve d'une intégration harmonieuse avec l'ensemble de la construction.

Les toitures à pentes seront recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie, du zinc ou de l'ardoise.

La tuile mécanique est admise en cas de rénovation d'un bâtiment dont l'architecture d'origine intégrait ce matériau.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants,

- soit par des ouvertures en pignon.

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large. Ils seront alignés.

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

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.
- de projet d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural existant aura été particulièrement étudiée.

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

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles\* ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

Les couleurs des matériaux et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

La couleur « blanc pur » est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes, les modénatures\* et les différences de coloris et de texture d'enduit seront conservées (corniche\*, larmier, soubassement\*, encadrement de baie\*...).

Pour les annexes, il devra être fait usage de matériaux d'aspect et de couleur en harmonie avec ceux de la construction principale et des constructions avoisinantes.

#### **B-2-1-3 – Petits éléments**

Tout dispositif en toiture ou en façade comme par exemple les paraboles, les éoliennes domestiques, les pompes à chaleur, les climatiseurs, les citernes ... doit prendre en compte la composition générale du bâtiment et ses abords. Il sera installé de préférence de façon à être le moins visible possible des voies et emprises publiques. Il doit aussi être de couleur compatible avec le lieu de fixation.

#### **B-2-1-4 - Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées d'une haie ou de plantes grimpantes doublées ou non d'un grillage.

Les portails doivent être de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ou horizontaux.

#### **B-2-1-5 - Couleurs**

Les couleurs des enduits, des pierres, des modénatures\*(encadrements\*, bandeaux, chaînages et corniches\*), des soubassements\*, des fenêtres, volets et portes, des toitures seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement.

Pour les constructions agricoles, les couleurs seront choisies parmi celles qui sont retenues dans le nuancier situé en annexe du présent règlement.

### **Nc - B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Pour les éléments bâtis à protéger la démolition est interdite sauf :

- dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme, (pour rappel l'article L451-2 du CU indique : Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble),
- si la partie à démolir rend au bâtiment un aspect originel ou supprime une partie de la construction dommageable.

Pour les éléments bâtis à protéger :

- 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.
- Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Ils seront exécutés 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.

Pour les murs et murets de clôture et grilles, la démolition est interdite sauf :

- dans les cas prévus à l'article L 451-2 du Code de l'urbanisme.

Les murs et murets de clôture et grilles repérés seront conservés et restaurés à l'identique. Les nouveaux percements pour les véhicules automobiles sont interdits, seul un accès piéton supplémentaire est autorisé à condition que le couronnement du mur soit maintenu au moyen d'un linteau. En cas de division de terrain, l'accès existant sera mutualisé.

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

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.

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

---

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

Au moins 70% de la superficie de la partie de l'unité foncière\* située dans la zone Nc doit rester non imperméabilisée.

### **Nc - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

Au moins 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière\* située dans la zone Nc doit être traité en espace vert\* planté.

Les haies seront composées d'essences locales et variées. Les haies composées d'une seule essence sont interdites.

La plantation d'espèces invasives est interdite. (voir en annexe la liste des plantations recommandées ou interdites).

Une bande de terrain de 6 mètres minimum mesurée par rapport aux berges\* du ru de Voisenon et de Rubelles doit être plantée d'essences adaptées aux milieux humides.

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

- Les clôtures 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.

En bordure du ru, seules seront autorisées les clôtures perméables à l'inondation.

## **Nc - B-4/ STATIONNEMENT**

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

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

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

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

Les nouvelles aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent être perméables\* (revêtement de sol sablés, pavés avec joints perméables, gravillonnés...).

Les aires de stationnement doivent être implantées en dehors d'une bande de 8 mètres mesurées par rapport aux berges\* du ru de Voisenon et de Rubelles.

## **Nc - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX**

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

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

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

### **Nc - C-1/ DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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

### **C-2-1-2 – Assainissement**

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

- 

#### Dispositions propres aux eaux usées :

- En zone d'assainissement collectif, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- En zone d'assainissement non collectif, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.
- Toute évacuation non traitée règlementairement dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

### **C-1-1-1 – Energie, télécommunications**

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

## **Nc - C-1-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être infiltrées dans le sol. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront imposées. Ceux-ci devront être implantés en respectant une distance par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires. Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.
- Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :

- soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
  - soit raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, le rejet sera limité à 1L/S/Ha pour ces surfaces sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale minimum.
- Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en oeuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs...).
  - Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
  - Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoremédiation ou débourbeur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.
  - Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot ou unité foncière puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
  - Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à chaque unité foncière.
  - Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel

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

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.

## CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nj

### Nj - A/ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Tableau de synthèse :

Les destinations, les sous-destinations			
<b>ZONE Nj</b>	<b>Autorisé</b>	<b>Autorisé sous conditions</b>	<b>Interdit</b>
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière			X
<b>L'habitation</b>			
Logement			X
Hébergement			X
<b>Le commerce et les activités de service</b>			
Artisanat et le commerce de détail			X
Restauration			X
Commerce de gros			X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
Hébergement hôtelier et touristique			X
Cinéma			X
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
Salles d'art et de spectacles			X
Equipements sportifs			X
Autres équipements recevant du public			X
<b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>			
Industrie			X
Entrepôt			X
Bureau			X
Centre de congrès et d'exposition			X

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

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

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

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

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

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

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

##### Rappel :

Dans les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 3 repérées par la DRIEE (cf annexe V du présent règlement) : au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Les annexes de type abri de jardin à condition :

- qu'elles ne soient pas affectées au stationnement,
- que leur hauteur soit inférieure à 3.50 mètres au faîtage.
- que leur emprise au sol totale n'excède pas à 15 m<sup>2</sup>.

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

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

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

L'emprise au sol totale des annexes ne doit pas excéder 15 m<sup>2</sup>.

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

- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3.50 mètres au faîtage.

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

- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 8 mètres minimum par rapport aux berges\* du ru de Voisenon et de Rubelles.

#### **Nj - B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives**

- Toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 8 mètres minimum par rapport aux berges\* du ru de Voisenon et de Rubelles.

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

---

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

Rappel :

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

##### **B-2-1-1 - Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront constituées d'une haie ou de plantes grimpantes doublées ou non d'un grillage.

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

---

#### **Nj - B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

- Les haies seront composées d'essences locales et variées. Les haies composées d'une seule essence sont interdites.
- La plantation d'espèces invasives est interdite. (voir en annexe la liste des plantations recommandées ou interdites.
- Une bande de terrain de 6 mètres minimum mesurée par rapport aux berges\* du ru de Voisenon et de Rubelles doit être plantée d'essences adaptées aux milieux humides.

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

- Les clôtures 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.  
En bordure du ru, seules seront autorisées les clôtures perméables à l'inondation.

## Nj - C/ EQUIPEMENT ET RESEAUX

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

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

- Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni avoir pour conséquence, a minima, d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.
- Toute construction neuve ou réhabilitation doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou de l'unité foncière. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être infiltrées dans le sol. Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle seront imposés. Ceux-ci devront être implantés en respectant une distance par rapport au bâti et aux limites de propriété permettant d'assurer l'absence de détériorations. Les eaux pluviales pourront être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires. Pour en faciliter l'entretien et la pérennité, les rétentions seront réalisées de préférence à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager. Une note de calcul, fournie par le pétitionnaire, précisant le dimensionnement des ouvrages sera établie.
- Lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration et sur justification d'une étude de sol au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, l'excédent d'eau de ruissellement non infiltrable ou valorisable pourra être :
  - soit rejeté à un émissaire naturel dans le respect de la réglementation en vigueur (Police de l'eau),
  - soit raccordé au réseau public lorsque celui-ci existe, si la capacité du sol ne permet pas l'infiltration et si le réseau est en capacité de recevoir ces compléments d'eaux pluviales. Dans ce cas, le rejet sera limité à 1L/S/Ha pour ces surfaces sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale minimum.
- Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé devront obligatoirement étudier et mettre en oeuvre des alternatives aux rejets permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (noues, puits filtrants, bassin de rétention, chaussées réservoirs...).
- Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées et infiltrées sur site, sauf impossibilité technique à justifier. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- Un système de dépollution adapté aux volumes à traiter avec prétraitement (phytoépuration ou débouilleur + dessaleurs, déshuileurs) notamment à l'exutoire des parkings, d'aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines, seront imposés pour tout rejet d'eaux pluviales potentiellement polluées.
- Les découpages parcellaires doivent être réalisés de sorte à ce que chaque lot ou unité foncière puisse infiltrer les eaux de ruissellement de ses propres surfaces actives.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et à chaque unité foncière.
- Toute installation non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel

# ANNEXES

## I. LEXIQUE

(source : *lexique national d'urbanisme - décret du 28 décembre 2015*)

### 1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Quelques exemples d'annexes :

abri de jardin, garage, carport, bûcher, abri pour animaux, piscine non couverte, pool house ...

### 2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### 3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### 4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### 5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### 6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### 7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### 8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### 9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### 10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les

limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### 11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

### 12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

### Définitions propres au PLU de Voisenon :

#### Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

#### Aveugle (mur ou façade) :

Mur dont les ouvertures ne s'ouvrent pas et sont translucides.

#### Baie :

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

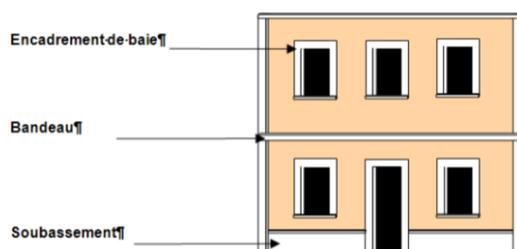
#### Berges :

Bords permanents et hors d'eau d'un cours d'eau formés par les terrains situés à droite et à gauche de celui-ci, délimitant son lit mineur. Le calcul du retrait par rapport aux berges des rus imposé par le présent règlement s'apprécie à partir de leurs sommets.

#### Corniche :

A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade.

#### Encadrement de baie :



#### Espaces verts :

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel.

Exemple : Jardin maraîcher ou horticole, talus borduré, bassin non étanche, noue, fossé.

#### Espace perméable :

Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie.

Exemple : terre végétale, graviers, sol sablé, dallage de bois, treillis de pelouse, pavés drainants ou joints engazonnés.

**Modénature :**

Proportions et disposition de l'ensemble des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

**Soubassement :**

Partie inférieure d'un mur, souvent en empiètement de quelques centimètres sur le nu de la façade.

**Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

## II. ARTICLES DE DIVERS CODES

Les articles ci-après sont cités pour information. La législation évoluant, ils peuvent avoir changés depuis la création de ce chapitre, et par conséquent il convient de se référer au code correspondant en vigueur.

### Rappel du code de l'urbanisme

#### DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations de constructions possibles sont :

**- L'exploitation agricole et forestière,**

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Exploitation agricole,
- . Exploitation forestière.

**- L'habitation,**

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Le logement,
- . L'hébergement.

**- Le commerce et les activités de service,**

ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'artisanat et le commerce de détail,
- . La restauration,
- . Le commerce de gros,
- . Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- . L'hébergement hôtelier et touristique.
- . Le cinéma ;

**- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,**

ses sous destinations sont les suivantes :

- . Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- . Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- . Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- . Les salles d'art et de spectacles,
- . Les équipements sportifs,
- . Les autres équipements recevant du public ;

**- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,**

Ses sous destinations sont les suivantes :

- . L'industrie,
- . L'entrepôt,
- . Le bureau.
- . Centre de congrès et d'exposition

**Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions** pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

#### **Article 1**

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au [1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### **Article 2**

La destination de construction « habitation » prévue au [2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

#### **Article 3**

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à [l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée](#) accueillant une clientèle commerciale.

**Article 4**

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

**Article 5**

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

### Article L151-16

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif.

### Article L151-19

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

### Article L151-28

Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article [L. 151-43](#) et sous réserve des dispositions de l'article [L. 151-29](#) :

- 1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;
- 2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'[article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation](#) bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;
- 3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;
- 4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'[article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation](#), bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

**Article R111-27**

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

**Article L451-2**

Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble.

**Rappel du code de la construction et de l'habitation****Article R111-14-2**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

**Article R111-14-3**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné pour répondre aux objectifs mentionnés aux alinéas précédents selon la capacité du parc de stationnement.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

En cas d'installation, avant la réception des bâtiments, de bornes de recharge alimentées par une installation locale de production ou de stockage d'énergie non raccordées au réseau public de distribution, ces bornes de recharge sont comptabilisées pour le respect des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### **Article R111-14-3-1**

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 20 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné pour répondre aux objectifs mentionnés aux alinéas précédents selon la capacité du parc de stationnement.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

En cas d'installation, avant la réception des bâtiments, de bornes de recharge alimentées par une installation locale de production ou de stockage d'énergie non raccordées au réseau public de distribution, ces bornes de recharge sont comptabilisées pour le respect des objectifs mentionnés aux alinéas précédents.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

#### **Article R111-14-4**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et des articles R. 111-14-5 à R. 111-14-8, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à [l'article R. 311-1](#) du code de la route.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

#### **Article R111-14-5**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

#### **Article R111-14-6**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé est surveillé ou comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

#### **Article R111-14-7**

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

#### **Article R111-14-8**

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de [l'article L. 752-3 du code de commerce](#), ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments.

Cet espace réservé comporte des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment, précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

#### **Article R111-21**

Pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au [3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme](#), les constructions doivent faire preuve d'exemplarité énergétique dans les conditions définies au I, ou d'exemplarité environnementale dans les conditions définies au II ou être considérées comme à énergie positive dans les conditions définies au III.

I.-La construction fait preuve d'exemplarité énergétique si sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article [R. 111-20](#) du présent code.

II.-Une construction fait preuve d'exemplarité environnementale si elle respecte, d'une part, l'exigence de performance du 1° ci-dessous et, d'autre part, deux des critères de performance énumérés aux 2°, 3° et 4° ci-dessous :

1° La quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie de la construction est inférieure à un seuil exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré ;

2° La quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction du bâtiment est supérieure à un seuil fixé par arrêté ;

3° Le bâtiment comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ;

4° Le bâtiment comprend le taux minimal de matériaux biosourcés mentionné à l'article [R. 111-22-3](#).

III.-Est réputée à énergie positive une construction qui vise l'atteinte d'un équilibre entre sa consommation d'énergie non renouvelable et sa production d'énergie renouvelable injectée dans le réseau, dont le bilan énergétique est inférieur à un seuil défini par arrêté, qui peut être modulé en fonction de la localisation, des caractéristiques et de l'usage de la construction.

Ce bilan est défini par la différence, exprimée en énergie primaire, entre la quantité d'énergie qui n'est ni renouvelable, ni de récupération, consommée par le bâtiment et la quantité d'énergie renouvelable ou de récupération produite et injectée dans le réseau par la construction et ses espaces attenants. Les énergies

renouvelables et de récupération sont celles définies aux [1° et 2° de l'article R. 712-1 du code de l'énergie](#). Le bilan énergétique porte sur l'ensemble des usages énergétiques dans la construction.

IV.-Pour justifier de l'exemplarité énergétique, le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme, un document attestant qu'il a pris en compte ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre, lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération, les critères de performance énergétique requis.

Pour justifier de l'exemplarité environnementale ou de la qualification de construction à énergie positive, la construction doit faire l'objet d'une certification, au sens des [articles L. 433-3 à L. 433-10](#) du code de la consommation, par un organisme accrédité selon la norme NF EN ISO/ CEI 17065 pour cette activité de certification par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou par tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation et ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction. Le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme, un document établi par l'organisme de certification attestant la prise en compte, au stade du permis de construire, des critères requis mentionnés respectivement au II et au III du présent article.

V.-Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article.

#### **Article L111-5-1-2**

Les immeubles groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel faisant l'objet de travaux soumis à permis de construire conformément à [l'article L. 111-1](#) sont pourvus, aux frais des propriétaires, lorsque le coût des travaux d'équipement ne paraît pas disproportionné par rapport au coût des travaux couverts par le permis de construire, des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

*NOTA : Ces dispositions s'appliquent aux immeubles, maisons et lotissements dont le permis de construire ou le permis d'aménager est délivré après le 1er juillet 2016.*

#### **Article R111-14**

Tous les bâtiments d'habitation doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements, à l'exception des bâtiments situés en "zone fibrée", au sens de l'article L. 33-11 du code des postes et des communications électroniques, et sous réserve qu'ils soient pourvus de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements.

Les bâtiments groupant plusieurs logements doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion dans les logements par des gaines ou passages permettant l'installation des câbles correspondants. Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordables à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques d'ensemble fixées en application de [l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986](#) modifiée relative à la liberté de communication.

Tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques. Pour les bâtiments groupant plusieurs logements situés dans les zones à forte densité, et dans les conditions définies par arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et du ministre chargé des communications électroniques, l'obligation peut être portée jusqu'à quatre fibres par logement. Le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de

plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Chacun des logements est équipé d'une installation intérieure raccordée aux lignes de communication électronique à très haut débit en fibre optique assurant la desserte des pièces principales dans des conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et des communications électroniques.

Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

Les lignes mentionnées aux alinéas précédents doivent être placées dans des gaines ou passages réservés aux réseaux de communications électroniques.

Chaque logement est équipé d'une installation intérieure raccordée aux lignes téléphoniques et aux dispositifs individuels ou collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion dans des conditions fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et des communications électroniques.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et des communications électroniques précise les modalités d'application des règles fixées aux alinéas précédents et, en tant que de besoin, les conditions dans lesquelles il peut y être dérogé pour certaines catégories de bâtiments, eu égard à leur nature, à leur affectation ou à leur situation.

*NOTA : Conformément à l'article 3 du décret n° 2016-1182 du 30 août 2016, les présentes dispositions sont applicables aux bâtiments neufs pour lesquels une demande de permis de construire est déposée à compter du premier jour du deuxième mois suivant sa publication.*

#### **Article L302-5**

I. – Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants dans l'unité urbaine de Paris et 3 500 habitants sur le reste du territoire qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales.

II. – Le taux mentionné au I est fixé à 20 % pour toutes les communes mentionnées au même I appartenant à une agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, pour lesquels le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées. Un décret fixe, au moins au début de chacune des périodes triennales mentionnées au I de l'article L. 302-8, la liste des agglomérations ou des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre concernés, déterminée en fonction du nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social des agglomérations et des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés au I du présent article.

Par dérogation, le taux de 25 % mentionné au I s'applique aux communes mentionnées à la première phrase du premier alinéa du présent II, dès lors qu'elles appartiennent également à une agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre parmi ceux mentionnés au même I, qui n'apparaît pas dans la liste annexée au décret mentionné au même premier alinéa du présent II.

Ce taux est également fixé à 20 % pour les communes de plus de 15 000 habitants dont le nombre d'habitants a crû dans des conditions et sur une durée fixées par décret et qui n'appartiennent pas à une agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comportant une commune de plus de 15 000 habitants, lorsque leur parc de logements existant justifie un effort de production pour répondre à la demande des personnes mentionnées à l'article [L. 411](#). Un décret fixe, au moins au début de chacune des périodes triennales mentionnées au I de l'article L. 302-8, la liste de ces

communes en prenant en compte le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes, dans le parc locatif social de la commune.

III. – Un décret fixe, au moins au début de chacune des périodes triennales mentionnées au I de l'article L. 302-8, la liste des communes appartenant aux agglomérations ou aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés au I du présent article, pour lesquelles la présente section n'est pas applicable.

La liste de ces communes est arrêtée sur proposition des établissements publics de coopération intercommunale auxquels elles appartiennent, après avis du représentant de l'Etat dans la région et de la commission nationale mentionnée aux II et III de l'article L. 302-9-1-1. Cette liste ne peut porter que sur des communes situées hors d'une agglomération de plus de 30 000 habitants et insuffisamment reliées aux bassins d'activités et d'emplois par le réseau de transports en commun, dans des conditions définies par le décret mentionné au premier alinéa du II du présent article, ou situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants dans laquelle le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutations internes dans le parc locatif social, se situe en-deçà d'un seuil fixé par ce même décret, ou sur des communes dont plus de la moitié du territoire urbanisé est soumis à une inconstructibilité résultant d'une zone A, B ou C d'un plan d'exposition au bruit approuvé en application de l'article [L. 112-6](#) du code de l'urbanisme ou d'une servitude de protection instituée en application des articles [L. 515-8](#) à [L. 515-11](#) du code de l'environnement, ou à une inconstructibilité de bâtiment à usage d'habitation résultant de l'application du règlement d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels définis, respectivement, aux articles [L. 515-15](#) et [L. 562-1](#) du même code, ou d'un plan de prévention des risques miniers défini à l'article [L. 174-5](#) du code minier.

IV. – Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 831-1 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à [l'article L. 831-1](#) et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 831-1 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux [articles L. 345-1](#) et [L. 348-1](#) du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;

5° Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article [L. 444-1](#) du code de l'urbanisme ;

6° Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article [L. 365-4](#) du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes

mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 831-1, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, les logements qui sont vendus à leurs locataires en application de l'article L. 443-7.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du présent IV ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation.

Sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et pendant les cinq années suivant la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° [84-595](#) du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département.

A compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1.

### Rappel du code civil

#### Article 640

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

#### Article 641

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont

portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal judiciaire du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

**III. NORMES DE STATIONNEMENT VELO APPLICABLES AUX PLU ET PLUI EN ÎLE DE FRANCE ET DISPOSITIONS INDUITES PAR L'ARRETE DU 13/07/2016, MODIFIE PAR ARRETE DU 03/02/2017 RELATIF A L'APPLICATION DES ARTICLES R.111-14-2 A R.111-14-8 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

<b>Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (+de 2 logements)</b>	- 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales - 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas - Superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
<b>Bâtiments neufs à usage de bureaux</b>	1,5% de la surface de plancher
<b>Bâtiments neufs à usage d'activités ou commerces de plus de 500 m2 de surface de plancher</b>	- Nombre de places vélo = 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Prévoir du stationnement pour les visiteurs
<b>Bâtiments à usage principal industriel ou équipements d'intérêt collectif ou services publics</b>	- Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places de vélo = 15%de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Autres bâtiments : Nombre de places vélo = 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Pour tous les bâtiments : prévoir du stationnement pour les visiteurs
<b>Bâtiments neufs à usage principal tertiaire</b>	- Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places de vélo = 15%de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
<b>Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques</b>	Ensemble ou établissement avec parc de stationnement : * dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places : Nombre de places vélo = 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places * dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places : Nombre de places vélo = 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places * dont la capacité est supérieure à 400 places : Nombre de places vélo = 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places
<b>Etablissements scolaires</b>	En moyenne, 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné. * écoles primaires : une place pour huit à douze élèves ; * collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ; * universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants

**IV. MODALITES A RESPECTER DANS LE CAS DES TERRAINS CONCERNES PAR UN ALEA DE RETRAIT – GONFLEMENT DES ARGILES MOYEN A FORT.**

Carte des risques de retrait-gonflement des argiles définis par l'arrêté du 22 juillet 2020.- Source : Géorisques - BRGM

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).

Dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020), le code de la construction (art, R.112-5 à R.112-9) prévoit que pour les actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 1<sup>er</sup> janvier 2020 :

-En cas de vente d'un terrain non-bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour informer l'acquéreur de l'existence du risque de retrait-gonflement des argiles. Elle reste annexée au titre de propriété du terrain et suit ses mutations successives.

-Avant la conclusion de tout contrat ayant pour objet des travaux de construction ou la maîtrise d'œuvre d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le maître d'ouvrage transmet une étude géotechnique aux constructeurs de l'ouvrage. Lorsque cette étude n'est pas annexée au titre de propriété du terrain, il appartient au maître d'ouvrage de fournir lui-même une étude géotechnique préalable équivalente ou une étude géotechnique prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment.

Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :

- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire (arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols).

Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

*Source DDT 77*

**V. CARTE DES ENVELOPPES D'ALERTE ZONE HUMIDE (DRIEE)**

VOISENON  
Seine et Marne

ENVELOPPES D'ALERTE  
ZONES HUMIDES

Source : DRIEE- 2018

Echelle : 1/7500e

Architectes-Urbanistes :

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

ENVELOPPE D'ALERTE "ZONE HUMIDE"

- Classe 2 (avérée)
- Classe 3 (potentielle)
- Classe 5 (zone en eau)

