

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Courtomer



Dossier de modification simplifiée n°3 **APPROUVE**

PLU approuvé par DCM en date du 9/05/2017 et modifié le 28 septembre 2017

Vu pour être annexé à la délibération

Le :

Le Maire :

Table des matières

Avant-propos	3
Dispositions générales	4
Article 1 : champs d'application territoriale du PLU	4
Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol	4
Article 3 : division du territoire en zones	5
Article 4 : adaptations mineures.....	7
Dispositions applicables à la zone Ua.....	8
Dispositions applicables à la zone Ub	19
Dispositions applicables à la zone Up	30
Dispositions applicables à la zone Ux.....	37
Dispositions applicables à la zone A.....	46
Dispositions applicables à la zone N	55

Avant-propos

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le Plan Local d'Urbanisme (PLU) au Plan d'Occupation des Sols (POS). Celle-ci a depuis été complétée par :

- ⇒ la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- ⇒ la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL) ;
- ⇒ la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 1 et 2) ;
- ⇒ la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche (MAP) ;
- ⇒ la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- ⇒ la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) ;
- ⇒ la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ;
- ⇒ la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte ;
- ⇒ l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;
- ⇒ le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Article L151-8 du Code de l'urbanisme

Créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3.

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R*123-1 ancien et suivant du Code de l'urbanisme.

Article 1 : champs d'application territoriale du PLU

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

Article 2 : portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

- 1- Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du règlement national d'urbanisme visé aux articles L111-1 et suivant et R111-1 et suivant du Code de l'urbanisme.
- 2- S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol font l'objet d'une annexe au présent dossier.
- 3- **La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime doit être prise en considération.**
- 4- **Demeurent applicables toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur.**
- 5- En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France, service régional de l'archéologie - 47, rue Le Peletier - 75009 Paris.

L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R523-8 du même Code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

- 6- En application de l'article L215-18 du Code de l'environnement, pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16 du même code, les propriétaires riverains d'un cours d'eau sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.
- Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
- La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants.
- 7- En application de l'article R*123-10-1 ancien du Code de l'urbanisme, dans le cas :
- d'un lotissement ;
 - 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 ;
- les règles édictées par le présent règlement sont appréciées à l'ensemble du terrain loti ou à diviser et non lot par lot.**
- 8- Toute intervention sur les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie (article R*421-23 h) du Code de l'urbanisme).
- 9- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (article R*421-28 e) du Code de l'urbanisme).

Article 3 : division du territoire en zones

Article R*123-5 ancien du Code de l'urbanisme : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Quatre zones U sont identifiées :

- ⇒ La zone Ua, vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et aux services publics ou d'intérêt collectif dans le centre ancien de la commune.
- ⇒ Les zones Ub, vouées à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et aux services publics ou d'intérêt collectif dans le reste de la zone urbaine du bourg de la commune.
- ⇒ Les zones Up, vouées à accueillir les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ⇒ La zone Ux, vouée à accueillir les constructions et installations destinées aux activités économiques et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article R*123-7 ancien du Code de l'urbanisme : les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Deux zones et secteurs A sont identifiés :

- ⇒ La zone A, vouée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, celles destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants.
- ⇒ Les secteurs Azh (zone humide) à protéger ou seules les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées

Article R*123-8 ancien du Code de l'urbanisme : les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Une zone N est identifiée :

- ⇒ Les zones N à protéger en raison de la qualité des espaces naturels et de leur intérêt notamment du point de vue écologique et uniquement destinées à accueillir les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants.

Le règlement comprend également :

- ⇒ des espaces boisés classés (EBC) en application de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme ;
- ⇒ des bâtiments désignés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme pour un changement de destination ;

- ⇒ des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- ⇒ des éléments et des secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- ⇒ des emplacements réservés en application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme ;
- ⇒ l'identification des zones inondables du plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Yerres en application de l'article R*123-11 b) ancien du Code de l'urbanisme ;
- ⇒ l'identification des zones humides prioritaires du SyAGE en application de l'article R*123-11 i) ancien du Code de l'urbanisme.

Article 4 : adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par ce plan :

- ⇒ peuvent faire l'objet d'adaptation mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ⇒ ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation (article L152-3 du Code de l'urbanisme).

Dispositions applicables à la zone Ua

Caractère et vocation de la zone :

- ◆ La zone Ua est vouée à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et aux services publics ou d'intérêt collectif dans le centre ancien de la commune. La zone est impactée par le risque de retrait-gonflement des argiles (voir annexe du PLU). La zone comprend des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles, dont le caractère humide est à vérifier (voir annexe du règlement).

Article Ua1 : les occupations et utilisations du sol interdites

- ⇒ Les constructions destinées à l'industrie.
- ⇒ Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- ⇒ Les sous-sols.
- ⇒ Les habitations légères de loisirs constituant un habitat permanent.
- ⇒ Les terrains de camping, caravanning et d'habitation légère de loisirs.
- ⇒ Le stationnement collectif de caravanes en plein air.
- ⇒ Les parcs d'attractions.
- ⇒ Les carrières.
- ⇒ Les dépôts de toute nature, excepté de bois.

Article Ua2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ⇒ **Lorsqu'une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que pour des travaux qui ont pour objet d'assurer la conformité de la construction ou de l'installation.**
- ⇒ **Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage en application de l'article R*123-11 b) ancien du Code de l'urbanisme, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Yerres.**
- ⇒ **Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :**
 - **l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;**
 - **l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope,**

espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

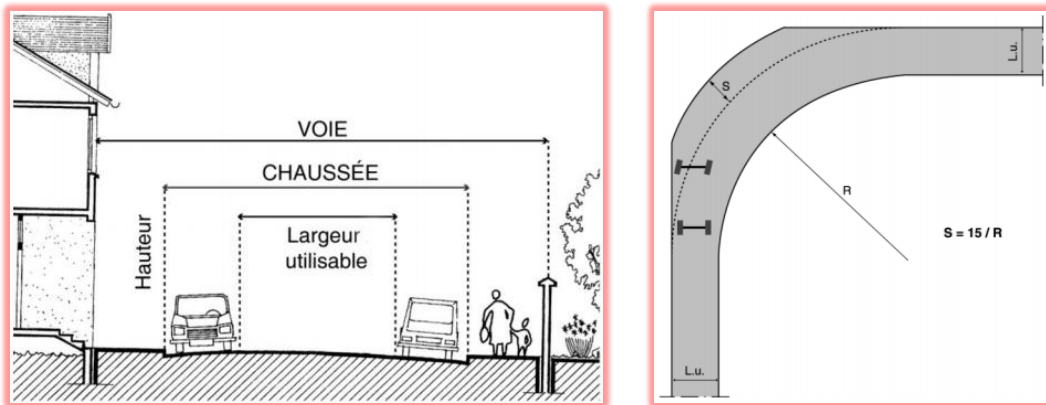
- ⇒ Dans les enveloppes d'alerte des zones humides identifiées dans l'annexe du règlement (classe 2 et classe 3), tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.
- ⇒ Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation identifié au plan de zonage, les constructions et installations doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).
- ⇒ Les travaux effectués sur les éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques leur conférant un intérêt.
- ⇒ Les constructions et installations destinées aux activités économiques sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- ⇒ Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques et nuisances soient limités aux unités foncières sur lesquelles elles sont implantées.
- ⇒ La transformation des garages en habitation est autorisée à condition de disposer d'un nombre suffisant de places de stationnement pour véhicule motorisé, conformément à l'article Ua12.
- ⇒ Le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition qu'elles soient dissimulées des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

Article Ua3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

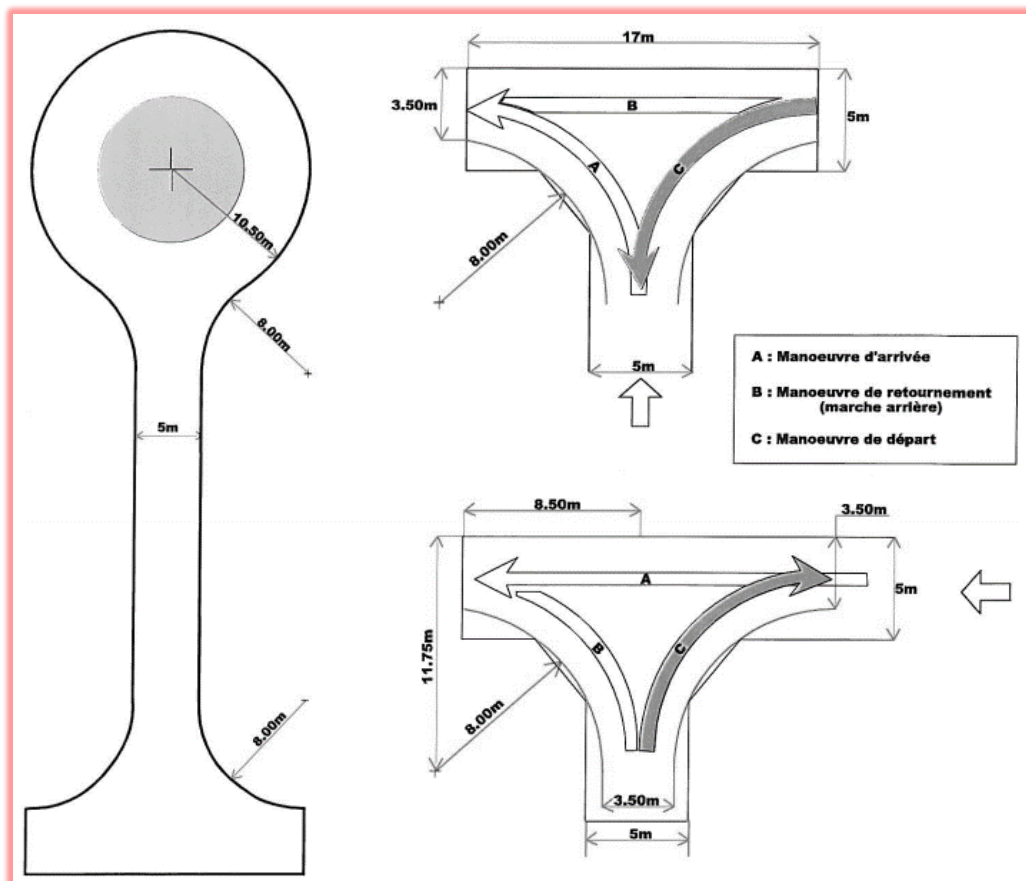
Voies

- ⇒ Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- ⇒ Les caractéristiques minimales des voies ouvertes à la circulation automobile sont les suivantes :
 - être située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacune des constructions à desservir ;
 - présenter une largeur utilisable de 3 mètres minimum (bandes de stationnements exclues) ;

- présenter une force portante pour un véhicule de 130 kilo newtons (90 kilo newtons sur l'essieu arrière et 40 kilo newtons sur l'essieu avant, ceux-ci étant distant de 4,50 mètres) ;
- présenter un rayon intérieur (R) de 11 mètres minimum ;
- présenter une surlargeur (S) égale à $15/R$ mètres si le rayon intérieur est inférieur à 50 mètres ;
- présenter une hauteur libre de 3,50 mètres minimum ;
- présenter une pente inférieure à 15 %.



⇒ Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément aux schémas suivants :



Accès

- ⇒ Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- ⇒ Les accès sur les chemins ruraux/communaux sont interdits.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article Ua4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- ⇒ Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
- ⇒ La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
- ⇒ Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
- ⇒ Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
- ⇒ En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
- ⇒ Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

- ⇒ Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire.

- ⇒ Les dispositifs d'assainissement autonome doivent être adaptés à d'éventuelles contraintes liées à la nature des sols et sous-sols. Ils doivent de plus prévoir la possibilité de mise hors-circuit et le raccordement au réseau public si celui-ci venait à être réalisé.
- ⇒ Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.
- ⇒ Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

- ⇒ Les nouveaux projets doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eaux pluviales dans les réseaux, que ces derniers soient unitaires ou séparatif, du moins pour les pluies courantes.
- ⇒ Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
- ⇒ Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.
- ⇒ Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 10 ans à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
- ⇒ Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Électricité

- ⇒ Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article Ua5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ua6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies ;
 - soit avec un recul minimum de 5 mètres.
- ⇒ Les constructions de toute nature doivent être implantées avec un recul maximal de 30 mètres.

Lorsqu'une unité foncière est riveraine de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, la règle précédente ne s'applique que pour la voie pour laquelle elle est le plus appropriée.

Article Ua7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limites séparatives, si le côté intéressé de la construction est constitué d'une façade et d'une toiture aveugle, en tenant compte des mitoyennetés existantes ;
 - soit avec un recul minimum de 4 mètres, si le côté intéressé de la construction est constitué d'une façade et d'une toiture aveugle ou comporte uniquement une porte d'entrée ou des éléments scellés translucides.
 - soit avec un recul minimum de 8 mètres dans les autres cas.
- ⇒ En cas d'implantation de la construction sur la totalité de la largeur de l'unité foncière, un passage d'une largeur minimale de 3 mètres doit permettre d'accéder au fond de parcelle (garage traversant, porte charretière...) s'il existe.
- ⇒ Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

Article Ua8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

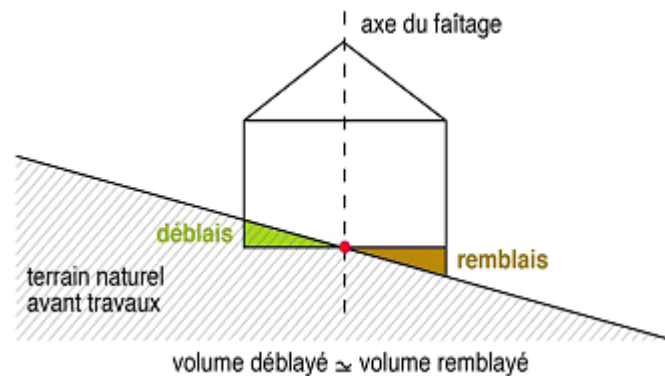
Non réglementé.

Article Ua9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ua10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faite (point le plus haut de la construction). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



- ⇒ La hauteur maximale des constructions, hors annexes et construction de services publics ou d'intérêt collectif, est de 9 mètres. Un seul niveau de comble est autorisé.
- ⇒ La hauteur maximale des annexes est de 6 mètres.

Article Ua11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- ⇒ Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Forme des toitures

- ⇒ Les toitures des constructions doivent comporter :
 - soit un toit-plat végétalisé ;
 - soit un pan minimum.
- ⇒ Les pans de toitures des constructions, hors extensions et annexes, doivent présenter une pente supérieure à 35°.

Couverture des toitures

- ⇒ La couverture des pans de toitures doit être réalisée avec des tuiles plates.
- ⇒ La couverture des pans de toitures des extensions et des annexes accolées doit être identique à la construction principale.
- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.

- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires (plus de 50 % de la superficie d'un pan de toiture), celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

- ⇒ Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les enduits des constructions doivent être talochés ou grattés. Les enduits des murs de clôture peuvent en plus être en pierres apparentes jointées.
- ⇒ Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels de ton pierre tout en respectant le nuancier de l'ABF.
- ⇒ Les enduits de couleurs se rapprochant de ton vif sont interdits.
- ⇒ Les enduits utilisés pour les encadrements des ouvertures doivent être lissés, d'une tonalité plus claire que l'enduit de référence de la façade et d'une largeur de 15 centimètres.
- ⇒ En l'absence de corniche, les égouts de toitures doivent être soulignés par un bandeau lissé de même nature que pour les encadrements des ouvertures.
- ⇒ Les bardages en plastique et en résine composite sont interdits pour les constructions et les murs de clôture.
- ⇒ Les bardages métalliques doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels et présenter une finition mate tout en respectant le nuancier de l'ABF.
- ⇒ La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- ⇒ Les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein ;
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'éléments à barreaudages verticaux.
- ⇒ Les clôtures implantées en limite séparative doivent être réalisées soit :
 - avec des matériaux résistants à l'usure du temps ;
 - avec des végétaux.
- ⇒ Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Ouvertures et menuiseries

- ⇒ Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, exception faite :
 - des portes de garage ;
 - des fenêtres de sous-sol ;
 - des baies vitrées.
- ⇒ Les ouvertures de couleurs vives sont interdites.
- ⇒ Les lucarnes doivent comporter deux ou trois pans.

- ⇒ Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires.
- ⇒ Les châssis de toit ont une largeur cumulée qui ne doit pas excéder 25% de la longueur du faîtage.
- ⇒ Les ouvertures visibles des voies publiques, exception faite des lucarnes, doivent être équipées de volets à battants éventuellement doublés de volets roulants.
- ⇒ Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Aménagement des abords des constructions

- ⇒ Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

Des adaptations sont possible en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

Article Ua12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- ⇒ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
- ⇒ Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
- ⇒ La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
- ⇒ Les aires de stationnement peuvent être perméables.
- ⇒ Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadénassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
- ⇒ Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.

- ⇒ Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

Pour les constructions d'habitation :

- ⇒ Les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux véhicules motorisés, ne peuvent pas être inférieure à :
 - 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
 - 2 places de stationnement par logement dans les autres cas.
- ⇒ Pour les opérations de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux vélos, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par logement, auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum.

Pour les autres constructions :

- ⇒ Les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux vélos, ne peuvent pas être inférieures aux surfaces cumulées suivantes :
 - 1,5 mètre carré par tranche de 10 employés ;
 - 1,5 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.
- ⇒ Les aires de stationnement dans les établissements scolaires, affectées aux vélos, ne peuvent pas être inférieures à 1 place de stationnement pour huit à douze élèves.
- ⇒ Les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux véhicules motorisés, ne peuvent excéder un plafond correspondant à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher.

Article Ua13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 60 % de l'unité foncière (hors voirie) et doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales.
- ⇒ Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.
- ⇒ La plantation des espèces invasives listées (voir annexe) est interdite.

Article Ua14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article Ua15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- ⇒ Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
- ⇒ Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
- ⇒ Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Article Ua16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- ⇒ Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
- ⇒ Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

Dispositions applicables à la zone Ub

Caractère et vocation de la zone :

- ◆ Les zones Ub sont vouées à accueillir les constructions et installations destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et aux services publics ou d'intérêt collectif dans le reste de la zone urbaine du bourg de la commune. La zone est impactée par le risque de retrait-gonflement des argiles (voir annexe du PLU). La zone comprend des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles, dont le caractère humide est à vérifier (voir annexe du règlement).

Article Ub1 : les occupations et utilisations du sol interdites

- ⇒ Les constructions destinées à l'industrie.
- ⇒ Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- ⇒ Les habitations légères de loisirs constituant un habitat permanent.
- ⇒ Les terrains de camping, caravanning et d'habitation légère de loisirs.
- ⇒ Le stationnement collectif de caravanes en plein air.
- ⇒ Les parcs d'attractions.
- ⇒ Les carrières.
- ⇒ Les dépôts de toute nature, exceptés de bois.

Article Ub2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ⇒ **Lorsqu'une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que pour des travaux qui ont pour objet d'assurer la conformité de la construction ou de l'installation.**
- ⇒ **Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :**
 - **l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;**
 - **l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.**
- ⇒ **Dans les enveloppes d'alerte des zones humides identifiées dans l'annexe du règlement (classe 2 et classe 3), tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000**

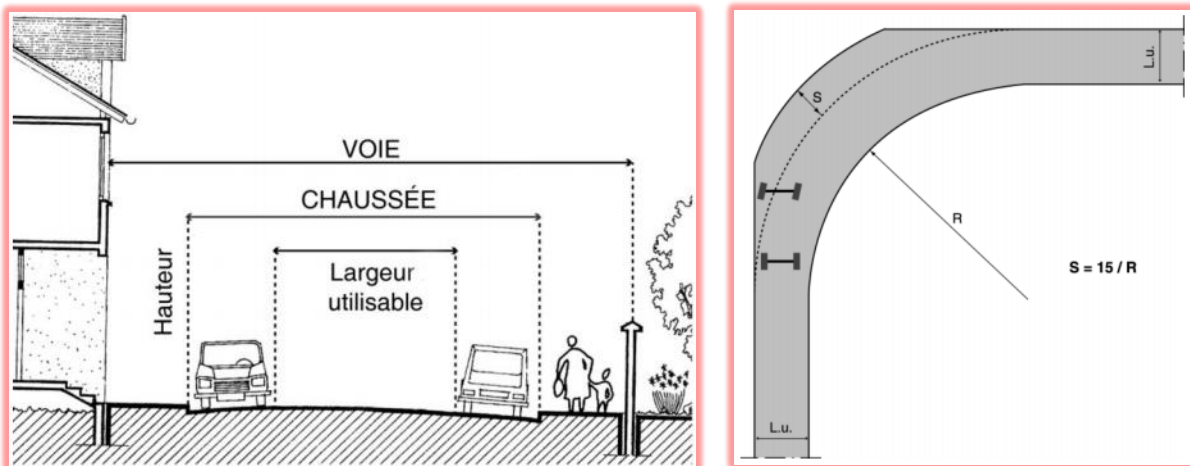
mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

- ⇒ **Les travaux effectués sur les éléments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques leur conférant un intérêt.**
- ⇒ Les constructions et installations destinées aux activités économiques sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- ⇒ Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition que les risques et nuisances soient limités aux unités foncières sur lesquelles elles sont implantées.
- ⇒ La transformation des garages en habitation est autorisée à condition de disposer d'un nombre suffisant de places de stationnement pour véhicule motorisé, conformément à l'article Ua12.
- ⇒ Le stationnement isolé de caravanes est autorisé à condition qu'elles soient dissimulées des voies ouvertes à la circulation publique.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- ⇒ Les sous-sols sont autorisés uniquement pour la partie Sud de la Rue des Michelettes et de la Rue du Corbeau à condition qu'une étude de sol prouve la non-dangerosité de l'aménagement.

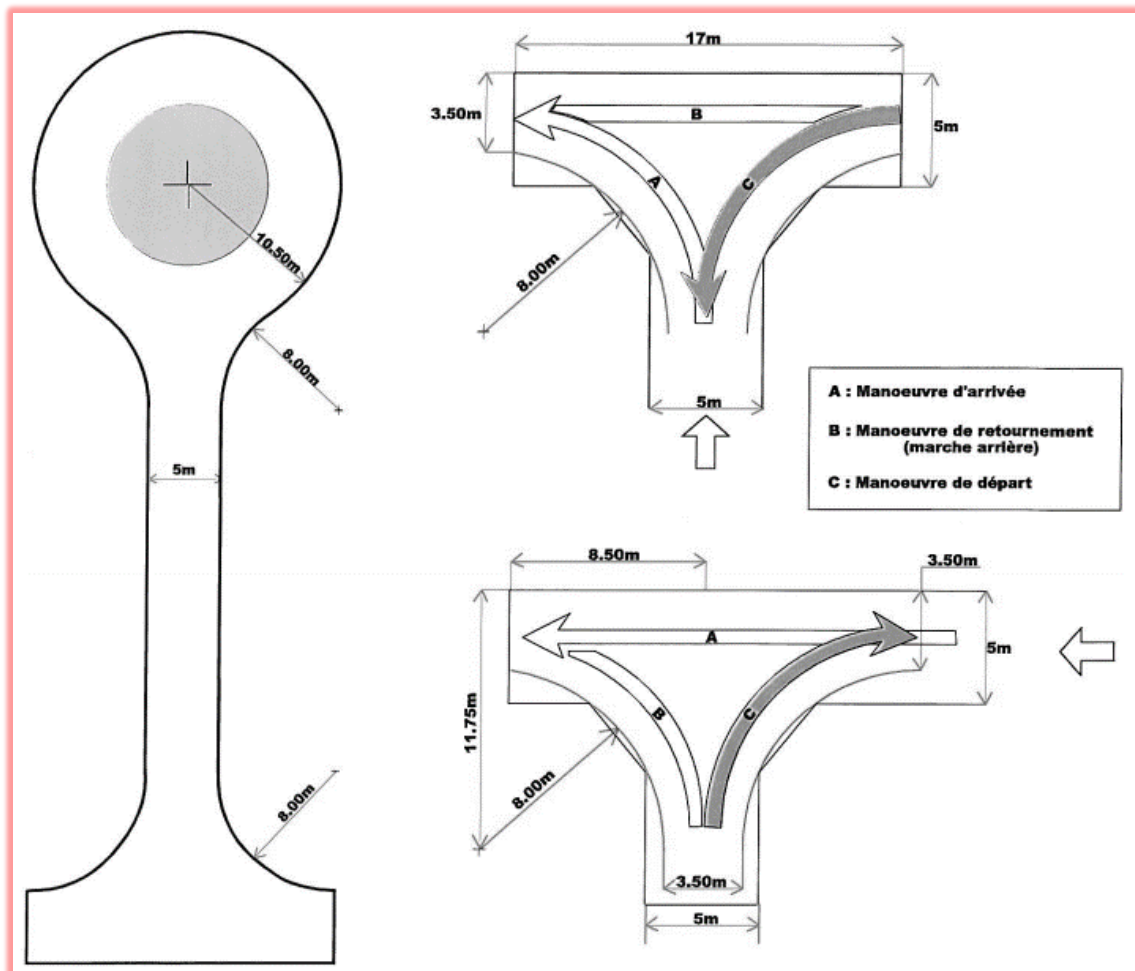
Article Ub3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

- ⇒ Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- ⇒ Les caractéristiques minimales des voies ouvertes à la circulation automobile sont les suivantes :
 - être située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacune des constructions à desservir ;
 - présenter une largeur utilisable de 3 mètres minimum (bandes de stationnements exclues) ;
 - présenter une force portante pour un véhicule de 130 kilo newtons (90 kilo newtons sur l'essieu arrière et 40 kilo newtons sur l'essieu avant, ceux-ci étant distant de 4,50 mètres) ;
 - présenter un rayon intérieur (R) de 11 mètres minimum ;
 - présenter une surlargeur (S) égale à 15/R mètres si le rayon intérieur est inférieur à 50 mètres ;
 - présenter une hauteur libre de 3,50 mètres minimum ;
 - présenter une pente inférieure à 15 %.



⇒ Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément aux schémas suivants :



Accès

- ⇒ Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- ⇒ Les accès sur les chemins ruraux/communaux sont interdits.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article Ub4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- ⇒ Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
- ⇒ La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
- ⇒ Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
- ⇒ Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
- ⇒ En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
- ⇒ Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

- ⇒ Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire.

- ⇒ Les dispositifs d'assainissement autonome doivent être adaptés à d'éventuelles contraintes liées à la nature des sols et sous-sols. Ils doivent de plus prévoir la possibilité de mise hors-circuit et le raccordement au réseau public si celui-ci venait à être réalisé.
- ⇒ Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.
- ⇒ Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

- ⇒ Les nouveaux projets doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eaux pluviales dans les réseaux, que ces derniers soient unitaires ou séparatif, du moins pour les pluies courantes.
- ⇒ Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
- ⇒ Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.
- ⇒ Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 10 ans à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
- ⇒ Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Électricité

- ⇒ Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article Ub5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ub6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies ;
 - soit avec un recul minimum de 6 mètres.
- ⇒ Les constructions de toute nature doivent être implantées avec un recul maximal de 40 mètres.

Lorsqu'une unité foncière est riveraine de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, la règle précédente ne s'applique que pour la voie pour laquelle elle est le plus appropriée.

Article Ub7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limites séparatives, si le côté intéressé de la construction est constitué d'une façade et d'une toiture aveugle, en tenant compte des mitoyennetés existantes ;
 - soit avec un recul minimum de 4 mètres, si le côté intéressé de la construction est constitué d'une façade et d'une toiture aveugle ou comporte uniquement une porte d'entrée ou des éléments scellés translucides.
 - soit avec un recul minimum de 8 mètres dans les autres cas.
- ⇒ En cas d'implantation de la construction sur la totalité de la largeur de l'unité foncière, un passage d'une largeur minimale de 3 mètres doit permettre d'accéder au fond de parcelle (garage traversant, porte charretière...) s'il existe.
- ⇒ Les piscines doivent être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

Article Ub8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

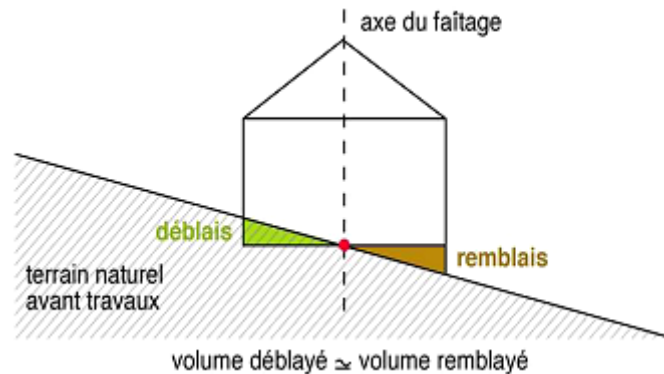
Non réglementé.

Article Ub9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ub10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faite (point le plus haut de la construction). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



- ⇒ La hauteur maximale des constructions, hors annexes et construction de services publics ou d'intérêt collectif, est de 9 mètres. Un seul niveau de comble est autorisé.
- ⇒ La hauteur maximale des annexes est de 6 mètres.

Article Ub11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- ⇒ Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Forme des toitures

- ⇒ Les toitures des constructions doivent comporter :
 - soit un toit-plat végétalisé ;
 - soit un pan minimum.
- ⇒ Les pans de toitures des constructions, hors extensions et annexes, doivent présenter une pente supérieure à 35°.

Couverture des toitures

- ⇒ La couverture des pans de toitures doit être réalisée avec des tuiles plates.
- ⇒ La couverture des pans de toitures des extensions et des annexes accolées doit être identique à la construction principale.
- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires (plus de 50 % de la superficie d'un pan de toiture), celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

- ⇒ Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les enduits des constructions doivent être talochés ou grattés. Les enduits des murs de clôture peuvent en plus être en pierres apparentes jointées.
- ⇒ Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels de ton pierre tout en respectant le nuancier de l'ABF.
- ⇒ Les enduits de couleurs se rapprochant de ton vif sont interdits.
- ⇒ Les enduits utilisés pour les encadrements des ouvertures doivent être lissés, d'une tonalité plus claire que l'enduit de référence de la façade et d'une largeur de 15 centimètres.
- ⇒ En l'absence de corniche, les égouts de toitures doivent être soulignés par un bandeau lissé de même nature que pour les encadrements des ouvertures.
- ⇒ Les bardages en plastique et en résine composite sont interdits pour les constructions et les murs de clôture.
- ⇒ Les bardages métalliques doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels et présenter une finition mate tout en respectant le nuancier de l'ABF.
- ⇒ La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.
- ⇒ Les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein ;
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmonté d'éléments à barreaudages verticaux.
- ⇒ Les clôtures implantées en limite parcellaire doivent être réalisées soit :
 - avec des matériaux résistants à l'usure du temps ;
 - avec des végétaux.
- ⇒ Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Ouvertures et menuiseries

- ⇒ Les ouvertures doivent être plus hautes que larges, exception faite :
 - des portes de garage ;
 - des fenêtres de sous-sol ;
 - des baies vitrées.
- ⇒ Les ouvertures de couleurs vives sont interdites.
- ⇒ Les lucarnes doivent comporter deux ou trois pans.
- ⇒ Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires.
- ⇒ Les châssis de toit ont une largeur cumulée qui ne doit pas excéder 25% de la longueur du faîtage.

- ⇒ Les ouvertures visibles des voies publiques, exception faite des lucarnes, doivent être équipées de volets à battants éventuellement doublés de volets roulants.
- ⇒ Les coffres de volets roulants en saillie sont interdits.

Aménagement des abords des constructions

- ⇒ Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

Des adaptations sont possible en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

Article Ub12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- ⇒ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
- ⇒ Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
- ⇒ La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
- ⇒ Les aires de stationnement peuvent être perméables.
- ⇒ Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadénassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
- ⇒ Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.

- ⇒ Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

Pour les constructions d'habitation :

- ⇒ Les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux véhicules motorisés, ne peuvent pas être inférieure à :
 - 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
 - 2 places de stationnement par logement dans les autres cas.
- ⇒ Pour les opérations de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux vélos, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par logement, auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum.

Pour les autres constructions :

- ⇒ Les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux vélos, ne peuvent pas être inférieures aux surfaces cumulées suivantes :
 - 1,5 mètre carré par tranche de 10 employés ;
 - 1,5 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.
- ⇒ Les aires de stationnement dans les établissements scolaires, affectées aux vélos, ne peuvent pas être inférieures à 1 place de stationnement pour huit à douze élèves.
- ⇒ Les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux véhicules motorisés, ne peuvent excéder un plafond correspondant à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher.

Article Ub13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 80 % de l'unité foncière (hors voirie), avec un minimum de 250 mètres carrés, et doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales.
- ⇒ Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.
- ⇒ La plantation des espèces invasives listées (voir annexe) est interdite.

Article Ub14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article Ub15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- ⇒ Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
- ⇒ Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
- ⇒ Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Article Ub16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- ⇒ Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
- ⇒ Les constructions destinées à l'habitation doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

Dispositions applicables à la zone Up

Caractère et vocation de la zone :

- ◆ Les zones Up sont vouées à accueillir les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif. La zone est impactée par le risque de retrait-gonflement des argiles (voir annexe du PLU). La zone comprend des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles, dont le caractère humide est à vérifier (voir annexe du règlement).

Article Up1 : les occupations et utilisations du sol interdites

- ⇒ Les constructions et installations non destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

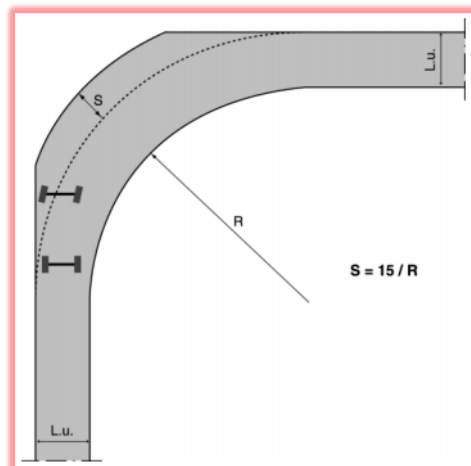
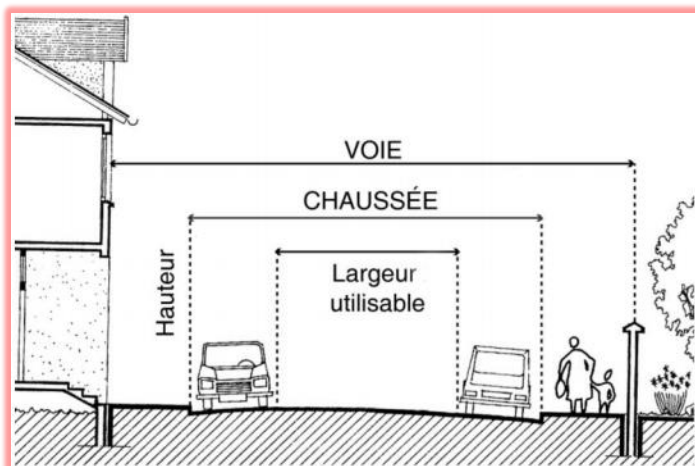
Article Up2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ⇒ Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage en application de l'article R*123-11 b) ancien du Code de l'urbanisme, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Yerres.
- ⇒ Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
 - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.
- ⇒ Dans les enveloppes d'alerte des zones humides identifiées dans l'annexe du règlement (classe 2 et classe 3), tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.

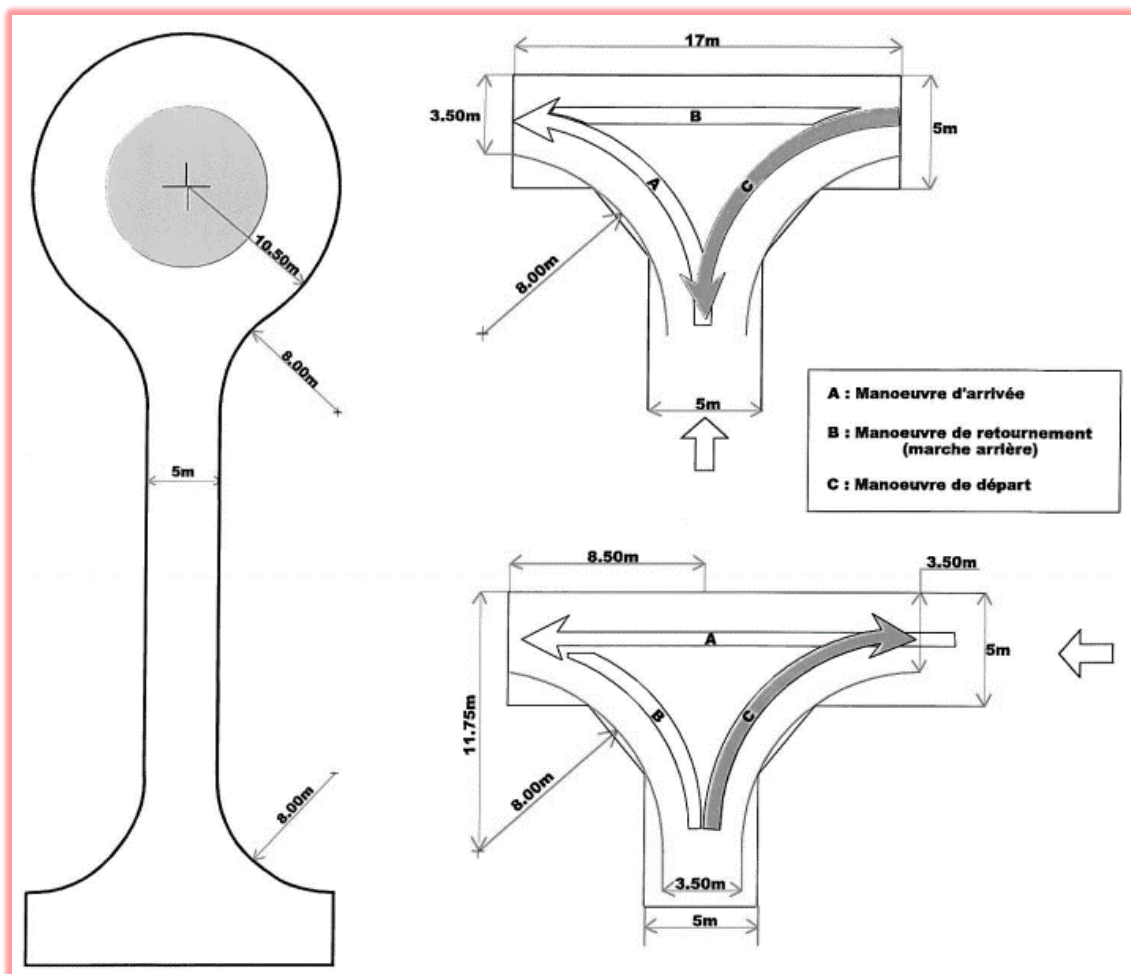
Article Up3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

- ⇒ Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- ⇒ Les caractéristiques minimales des voies ouvertes à la circulation automobile sont les suivantes :
 - être située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacune des constructions à desservir ;
 - présenter une largeur utilisable de 3 mètres minimum (bandes de stationnements exclues) ;
 - présenter une force portante pour un véhicule de 130 kilo newtons (90 kilo newtons sur l'essieu arrière et 40 kilo newtons sur l'essieu avant, ceux-ci étant distant de 4,50 mètres) ;
 - présenter un rayon intérieur (R) de 11 mètres minimum ;
 - présenter une surlargeur (S) égale à $15/R$ mètres si le rayon intérieur est inférieur à 50 mètres ;
 - présenter une hauteur libre de 3,50 mètres minimum ;
 - présenter une pente inférieure à 15 %.



- ⇒ Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément aux schémas suivants :



Accès

- ⇒ Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article Up4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- ⇒ Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
- ⇒ La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
- ⇒ Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
- ⇒ Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
- ⇒ En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
- ⇒ Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

- ⇒ Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire.
- ⇒ Les dispositifs d'assainissement autonome doivent être adaptés à d'éventuelles contraintes liées à la nature des sols et sous-sols. Ils doivent de plus prévoir la possibilité de mise hors-circuit et le raccordement au réseau public si celui-ci venait à être réalisé.
- ⇒ Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.
- ⇒ Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

- ⇒ Les nouveaux projets doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eaux pluviales dans les réseaux, que ces derniers soient unitaires ou séparatif, du moins pour les pluies courantes.

- ⇒ Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
- ⇒ Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.
- ⇒ Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 10 ans à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
- ⇒ Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Électricité

- ⇒ Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article Up5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Up6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

- ⇒ Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies.

Article Up7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

- ⇒ Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives, en tenant compte des mitoyennetés existantes.

Article Up8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Up9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Up10 : la hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article Up11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Non réglementé.

Article Up12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- ⇒ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
- ⇒ Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
- ⇒ La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
- ⇒ Les aires de stationnement peuvent être perméables.
- ⇒ Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadénassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
- ⇒ Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
- ⇒ Toute personne qui construit un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

- ⇒ Les aires de stationnement dans les établissements scolaires, affectées aux vélos, ne peuvent pas être inférieures à 1 place de stationnement pour huit à douze élèves.

Article Up13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales.
- ⇒ Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.
- ⇒ La plantation des espèces invasives listées (voir annexe) est interdite.

Article Up14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article Up15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- ⇒ Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
- ⇒ Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
- ⇒ Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Article Up16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- ⇒ Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Dispositions applicables à la zone Ux

Caractère et vocation de la zone :

- ◆ La zone Ux est vouée à accueillir les constructions et installations destinées aux activités économiques et aux services publics ou d'intérêt collectif. La zone est impactée par le risque de retrait-gonflement des argiles (voir annexe du PLU). Une partie de la zone est concernée par périmètre de protection du menhir de la Pierre Couvée (servitude au titre des Monuments Historiques). La zone comprend des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles, dont le caractère humide est à vérifier (voir annexe du règlement).

Article Ux1 : les occupations et utilisations du sol interdites

- ⇒ Les constructions destinées à l'habitation.
- ⇒ Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- ⇒ Les terrains de camping, caravanning et d'habitation légère de loisirs.
- ⇒ Le stationnement collectif de caravanes en plein air.
- ⇒ Les parcs d'attractions.
- ⇒ Les carrières.

Article Ux2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

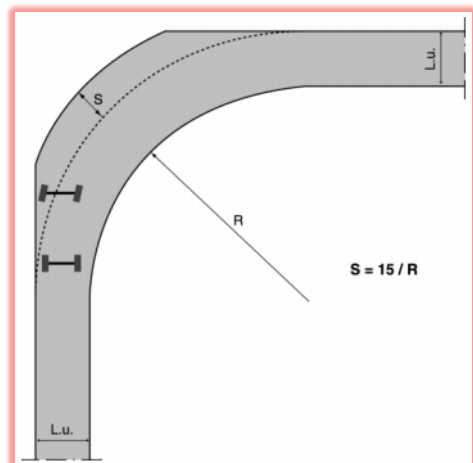
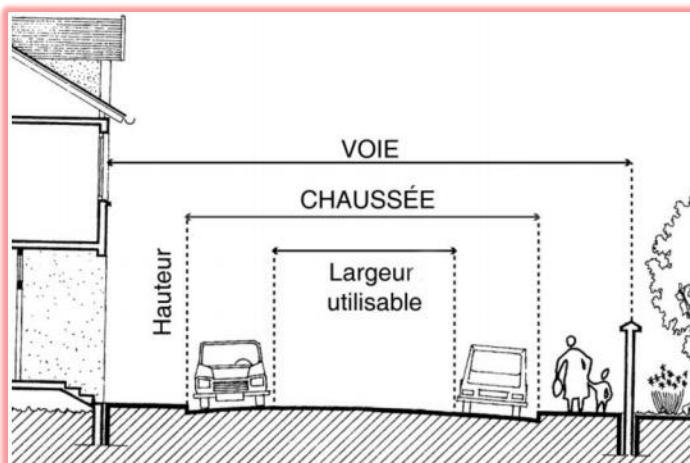
- ⇒ **Lorsqu'une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que pour des travaux qui ont pour objet d'assurer la conformité de la construction ou de l'installation.**
- ⇒ **Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :**
 - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.
- ⇒ **Dans les enveloppes d'alerte des zones humides identifiées dans l'annexe du règlement (classe 2 et classe 3), tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.**

- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

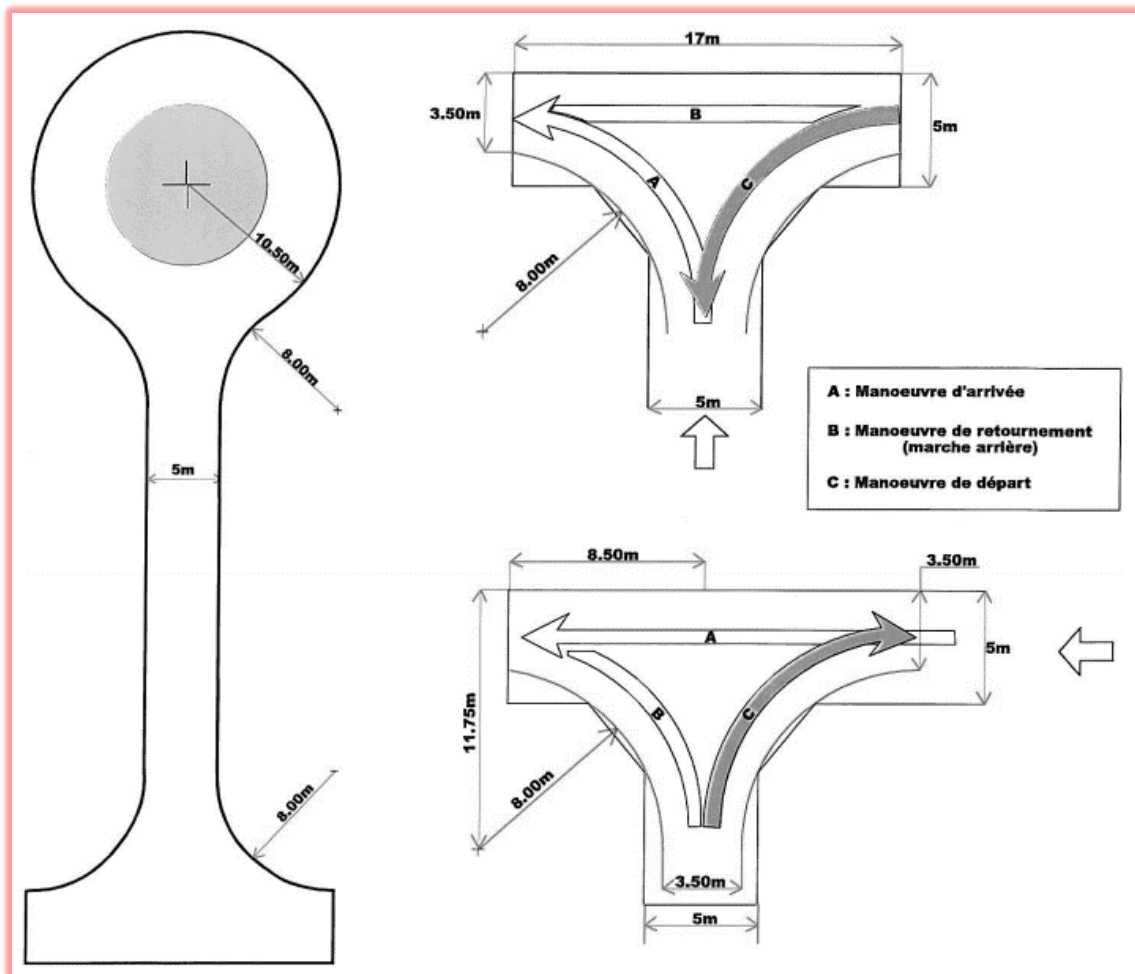
Article Ux3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Voies

- ⇒ Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
- ⇒ Les caractéristiques minimales des voies ouvertes à la circulation automobile sont les suivantes :
- être située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacune des constructions à desservir ;
 - présenter une largeur utilisable de 3 mètres minimum (bandes de stationnements exclues) ;
 - présenter une force portante pour un véhicule de 130 kilo newtons (90 kilo newtons sur l'essieu arrière et 40 kilo newtons sur l'essieu avant, ceux-ci étant distant de 4,50 mètres) ;
 - présenter un rayon intérieur (R) de 11 mètres minimum ;
 - présenter une surlargeur (S) égale à $15/R$ mètres si le rayon intérieur est inférieur à 50 mètres ;
 - présenter une hauteur libre de 3,50 mètres minimum ;
 - présenter une pente inférieure à 15 %.



- ⇒ Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément aux schémas suivants :



Accès

- ⇒ Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- ⇒ Les accès sur les chemins ruraux/communaux sont interdits.

Un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article Ux4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- ⇒ Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
- ⇒ La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
- ⇒ Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
- ⇒ Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
- ⇒ En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
- ⇒ Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

- ⇒ Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire.
- ⇒ Les dispositifs d'assainissement autonome doivent être adaptés à d'éventuelles contraintes liées à la nature des sols et sous-sols. Ils doivent de plus prévoir la possibilité de mise hors-circuit et le raccordement au réseau public si celui-ci venait à être réalisé.
- ⇒ Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.
- ⇒ Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

- ⇒ Les nouveaux projets doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eaux pluviales dans les réseaux, que ces derniers soient unitaires ou séparatif, du moins pour les pluies courantes.

- ⇒ Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
- ⇒ Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.
- ⇒ Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 10 ans à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
- ⇒ Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Électricité

- ⇒ Le raccordement des constructions et installations aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.

Article Ux5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article Ux6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres.

Article Ux7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées :
- soit avec un recul minimum égal à la différence d'altitude entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres, si le côté intéressé de la construction comporte des baies principales assurant l'éclairément des pièces ;
 - soit avec un recul minimum égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres, dans les autres cas.

Article Ux8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

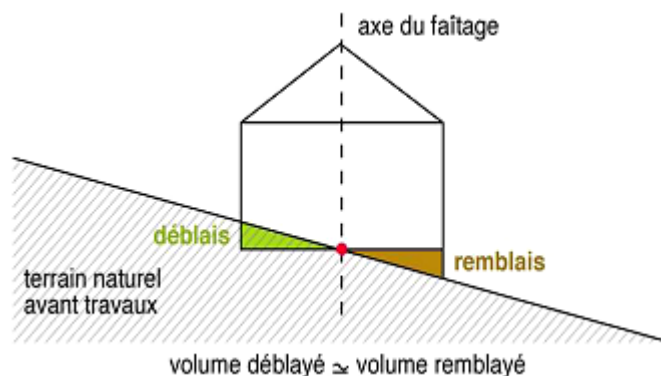
Non réglementé.

Article Ux9 : l'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article Ux10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faite (point le plus haut de la construction). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



- ⇒ La hauteur maximale des constructions, hors construction de services publics ou d'intérêt collectif, est de 12 mètres.

Article Ux11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- ⇒ Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Forme des toitures

- ⇒ Les toitures des constructions doivent comporter :
 - soit un toit-plat végétalisé ;
 - soit un pan minimum.

Couverture des toitures

- ⇒ La couverture des pans de toitures des extensions et des annexes accolées doit être identique à la construction principale.
- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture. L'implantation sur les annexes est à privilégier.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires (plus de 50 % de la superficie d'un pan de toiture), celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit (construction et mur de clôture).
- ⇒ Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels de ton pierre tout en respectant le nuancier de l'ABF.
- ⇒ Les enduits de couleurs se rapprochant de ton vif sont interdits.
- ⇒ Les bardages en plastique et en résine composite sont interdits pour les constructions et les murs de clôture.
- ⇒ Les bardages métalliques doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels et présenter une finition mate tout en respectant le nuancier de l'ABF.
- ⇒ La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

Article Ux12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- ⇒ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
- ⇒ Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
- ⇒ La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
- ⇒ Les aires de stationnement peuvent être perméables.
- ⇒ Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
- ⇒ Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
- ⇒ Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

Pour les bâtiments d'activités de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher :

- ⇒ Les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux vélos, ne peuvent pas être inférieures aux surfaces cumulées suivantes :
 - 1,5 mètre carré par tranche de 10 employés ;
 - 1,5 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher.
- ⇒ Les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux véhicules motorisés, ne peuvent excéder un plafond correspondant à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher.
- ⇒ Les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux véhicules de livraison, ne peuvent pas être inférieure à 1 aire de livraison par tranche de 1 000 mètres carrés de surface de plancher. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et 4,2 mètres de haut y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. Elle doit disposer d'une zone de manutention de l'ordre de 10 mètres carrés.

Article Ux13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ Les espaces libres (non imperméabilisés) doivent représenter une superficie minimale de 250 mètres carrés, et doivent être paysagers.
- ⇒ Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales (voir liste des essences préconisées en annexe).
- ⇒ Les haies vives doivent être constituées au minimum de 30 % d'essences fleuries et au maximum de 50 % d'essences persistantes.
- ⇒ La plantation des espèces invasives listées (voir annexe) est interdite.

Article Ux14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article Ux15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- ⇒ Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
- ⇒ Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
- ⇒ Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la récréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Article Ux16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

- ⇒ Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
- ⇒ Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.

Dispositions applicables à la zone A

Caractère et vocation de la zone :

- ◆ La zone A est vouée à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, celles destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants. La zone est impactée par le risque de retrait-gonflement des argiles (voir annexe du PLU). La zone comprend des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles, dont le caractère humide est à vérifier (voir annexe du règlement).
- ◆ Les secteurs Azh (zone humide) à protéger ou seules les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées. La zone est impactée par le risque de retrait-gonflement des argiles (voir annexe du PLU). La zone comprend des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles, dont le caractère humide est à vérifier (voir annexe du règlement).

Article A1 : les occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares identifiée au plan de zonage, les constructions et installations de toute nature sont interdites.

En zone A :

- ⇒ Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole ou non mentionnées à l'article A2 sont interdites.
- ⇒ Sont interdits dans les secteurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, la destruction ou la modification de l'alimentation en eau des mares.

En secteur Azh :

- ⇒ Les constructions et installations non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Article A2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ⇒ Lorsqu'une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que pour des travaux qui ont pour objet d'assurer la conformité de la construction ou de l'installation.
- ⇒ Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage en application de l'article R*123-11 b) ancien du Code de l'urbanisme, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Yerres.
- ⇒ L'imperméabilisation de plus de 400 mètres carrés de zones inondables matérialisées au plan de zonage est interdit, sauf déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou sécurité, salubrité publique.

- ⇒ **Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :**
 - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.
- ⇒ **Dans les enveloppes d'alerte des zones humides identifiées dans l'annexe du règlement (classe 2 et classe 3), tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.**
- ⇒ Les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitation, de l'hébergement hôtelier, des bureaux, du commerce et de l'artisanat, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ⇒ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ⇒ Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

Article A3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article A4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- ⇒ Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
- ⇒ La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
- ⇒ Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
- ⇒ Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.
- ⇒ En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
- ⇒ Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

- ⇒ Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire.
- ⇒ Les dispositifs d'assainissement autonome doivent être adaptés à d'éventuelles contraintes liées à la nature des sols et sous-sols. Ils doivent de plus prévoir la possibilité de mise hors-circuit et le raccordement au réseau public si celui-ci venait à être réalisé.
- ⇒ Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.
- ⇒ Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

- ⇒ Les nouveaux projets doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eaux pluviales dans les réseaux, que ces derniers soient unitaires ou séparatif, du moins pour les pluies courantes.

- ⇒ Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
- ⇒ Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.
- ⇒ Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 10 ans à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
- ⇒ Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Article A5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article A6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres.

Article A7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Article A8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de l'annexe au point de la construction principale qui en est le plus rapproché.

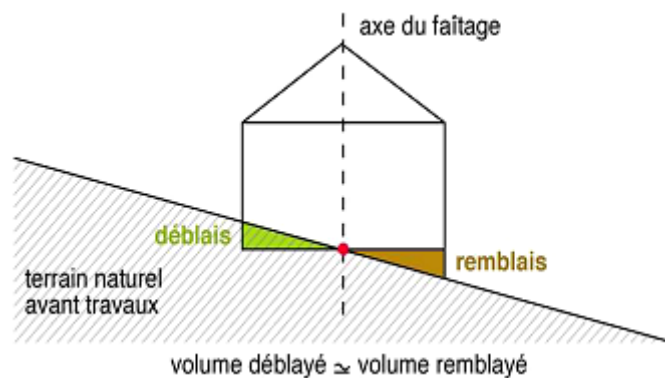
- ⇒ Les annexes doivent être implantées avec un recul maximum de 20 mètres.

Article A9 : l'emprise au sol des constructions

- ⇒ L'emprise au sol cumulée des extensions des bâtiments d'habitation existants autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole ne doit pas excéder 50 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLU.
- ⇒ L'emprise au sol cumulée des annexes des bâtiments d'habitation existants ne doit pas excéder 40 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLU.

Article A10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faite (point le plus haut de la construction). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



- ⇒ La hauteur maximale des constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole est de 6 mètres.
- ⇒ La hauteur maximale des autres constructions nécessaires à l'exploitation agricole est de 12 mètres.
- ⇒ La hauteur maximale des installations nécessaires à l'exploitation agricole est de 18 mètres.
- ⇒ La hauteur maximale des extensions des bâtiments d'habitation existants autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole ne doit pas excéder la hauteur des dits bâtiments d'habitation.
- ⇒ La hauteur maximale des annexes des bâtiments d'habitation existants est de 4 mètres.

Article A11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- ⇒ Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Site d'implantation

- ⇒ Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées à proximité d'éléments bâtis ou végétaux.
- ⇒ Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ne doivent pas être implantées sur un point haut du paysage avoisinant.

Forme des toitures

- ⇒ Les toitures des constructions doivent comporter un pan minimum.
- ⇒ Les pans de toitures des constructions d'habitation, hors extensions et annexes, doivent présenter une pente supérieure à 35°.

Couverture des toitures

- ⇒ La couverture des pans de toitures des constructions d'habitation doit être réalisée avec des tuiles plates ou de l'ardoise.
- ⇒ La couverture des pans de toitures des extensions des bâtiments d'habitation existants doit être identique à la couverture des bâtiments d'habitation existants.
- ⇒ Les couvertures métalliques doivent présenter une finition mate et sombre, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur des bardages métalliques (parements extérieurs).
- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires (plus de 50 % de la superficie d'un pan de toiture), celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

- ⇒ Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- ⇒ Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels.
- ⇒ Les bardages en plastique sont interdits.
- ⇒ Les bardages métalliques doivent présenter une finition mate et sombre, et le cas échéant, ton sur ton avec la couleur de la couverture métallique.
- ⇒ Les bardages bois nécessitant un produit de finition ou de traitement doivent présenter une finition mate.

- ⇒ Les clôtures doivent être constituées d'une haie éventuellement doublée d'un grillage de couleur verte.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Ouvertures

- ⇒ Les lucarnes des constructions destinées à l'habitation doivent comporter deux ou trois pans.
- ⇒ Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires.
- ⇒ La largeur cumulée des châssis de toit des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 25 % de la longueur du faîtage.

Aménagement des abords des constructions

- ⇒ Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

Article A12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- ⇒ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
- ⇒ Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
- ⇒ La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
- ⇒ Les aires de stationnement peuvent être perméables.
- ⇒ Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.

- ⇒ Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
- ⇒ Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

Pour les constructions d'habitation :

- ⇒ Les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux véhicules motorisés, ne peuvent pas être inférieure à :
 - 1 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
 - 2 places de stationnement par logement dans les autres cas.
- ⇒ Pour les opérations de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, les aires de stationnement, bâties ou non, affectées aux vélos, ne peuvent pas être inférieure à 1,5 mètre carré par logement, auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum.

Article A13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ La plantation des espèces invasives listées (voir annexe) est interdite.

Article A14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article A15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- ⇒ Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
- ⇒ Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.
- ⇒ Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE/SAGE si ces derniers en définissent une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Article A16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone N

Caractère et vocation de la zone :

- ◆ Les zones N à protéger en raison de la qualité des espaces naturels et de leur intérêt notamment du point de vue écologique et uniquement destinées à accueillir les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif en absence de tout autre lieu d'implantation, notamment dans les espaces urbanisés, sous réserve des compensations prévues pour les espaces boisés, et aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants. La zone est impactée par le risque de retrait-gonflement des argiles (voir annexe du PLU). La zone comprend des enveloppes d'alerte des zones humides potentielles, dont le caractère humide est à vérifier (voir annexe du règlement).

Article N1 : les occupations et utilisations du sol interdites

- ⇒ Les constructions et installations non mentionnées à l'article N2 sont interdites
- ⇒ Sont en plus interdites dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations qui constituent un obstacle transversal et/ou longitudinal à la continuité écologique des cours d'eau.
- ⇒ Sont interdits dans les secteurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, la destruction ou la modification de l'alimentation en eau des mares.

Article N2 : les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- ⇒ **Lorsqu'une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que pour des travaux qui ont pour objet d'assurer la conformité de la construction ou de l'installation.**
- ⇒ **Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage en application de l'article R*123-11 b) ancien du Code de l'urbanisme, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de l'Yerres.**
- ⇒ **Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :**
 - **l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;**
 - **l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope,**

espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

- ⇒ **Dans les enveloppes d'alerte des zones humides identifiées dans l'annexe du règlement (classe 2 et classe 3), tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de surface de terrain en zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides. Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de terrain en zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.**
- ⇒ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ⇒ Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

Article N3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

Article N4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- ⇒ Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
- ⇒ La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
- ⇒ Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Eaux potables

- ⇒ Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
- ⇒ Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante

et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du maire de la commune.

- ⇒ En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.
- ⇒ Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

Eaux usées

- ⇒ Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire.
- ⇒ Les dispositifs d'assainissement autonome doivent être adaptés à d'éventuelles contraintes liées à la nature des sols et sous-sols. Ils doivent de plus prévoir la possibilité de mise hors-circuit et le raccordement au réseau public si celui-ci venait à être réalisé.
- ⇒ Le traitement et l'évacuation des eaux usées autres que domestiques sont soumis à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières.
- ⇒ Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdite.

Eaux pluviales

- ⇒ Les nouveaux projets doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eaux pluviales dans les réseaux, que ces derniers soient unitaires ou séparatif, du moins pour les pluies courantes.
- ⇒ Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
- ⇒ Les eaux de pluie seront utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont collectées.
- ⇒ Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 10 ans à au plus 1l/s/ha de terrain aménagé. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.
- ⇒ Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune.

Article N5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article N6 : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres.

Article N7 : l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

- ⇒ Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Article N8 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de l'annexe au point de la construction principale qui en est le plus rapproché.

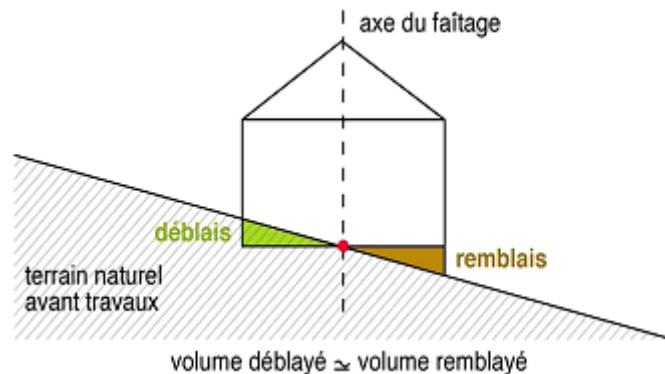
- ⇒ Les annexes doivent être implantées avec un recul maximum de 20 mètres.

Article N9 : l'emprise au sol des constructions

- ⇒ L'emprise au sol cumulée des extensions des bâtiments d'habitation existants ne doit pas excéder 50 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLU.
- ⇒ L'emprise au sol cumulée des annexes des bâtiments d'habitation existants ne doit pas excéder 40 mètres carrés, comptés à partir de la date d'approbation du PLU.

Article N10 : la hauteur maximale des constructions

La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au faite (point le plus haut de la construction). En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :



- ⇒ La hauteur maximale des extensions des bâtiments d'habitation existants ne doit pas excéder la hauteur des dits bâtiments d'habitation.
- ⇒ La hauteur maximale des annexes des bâtiments d'habitation existants est de 4 mètres.

Article N11 : l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

- ⇒ Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Forme des toitures

- ⇒ Les toitures des extensions des bâtiments d'habitation existants doivent comporter un pan minimum.

Couverture des toitures

- ⇒ La couverture des pans de toitures des extensions des bâtiments d'habitation existants doit être identique à la couverture des dits bâtiments d'habitation.
- ⇒ Les couvertures métalliques sont interdites.
- ⇒ Les panneaux solaires doivent être regroupés en un seul ensemble et implantés le plus bas possible sur la toiture.
- ⇒ En cas de grandes installations de panneaux solaires (plus de 50 % de la superficie d'un pan de toiture), celles-ci doivent être implantées sur des pans entiers de toitures, en remplacement des éléments de couverture.

Parements extérieurs

- ⇒ Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique (construction et mur de clôture).
- ⇒ L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- ⇒ Les enduits doivent être de couleurs se rapprochant de celles des matériaux naturels.
- ⇒ Les bardages métalliques et en plastique sont interdits.
- ⇒ Les bardages bois nécessitant un produit de finition ou de traitement doivent présenter une finition mate.
- ⇒ Les abris de jardin doivent être en bois.
- ⇒ Les clôtures doivent être constituées d'une haie éventuellement doublée d'un grillage de couleur verte.

Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation publique pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.

Ouvertures

- ⇒ Les lucarnes des constructions destinées à l'habitation doivent comporter deux ou trois pans.
- ⇒ Les façades des lucarnes doivent être rondes, carrées ou rectangulaires.
- ⇒ La largeur cumulée des châssis de toit des constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 25 % de la longueur du faîtage.

Aménagement des abords des constructions

- ⇒ Les composteurs, les espaces non couverts de stockage des conteneurs à déchets, les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés des voies ouvertes à la circulation publique.

Des adaptations sont possibles en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Cet article ne s'applique pas pour les constructions et installations d'équipements collectifs ou de services publics.

Article N12 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- ⇒ Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
- ⇒ Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.
- ⇒ La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.
- ⇒ Les aires de stationnement peuvent être perméables.
- ⇒ Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert. Ils doivent être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.
- ⇒ Une place de stationnement pour véhicule motorisé doit présenter des dimensions minimales de 5 mètres de long et 2,5 mètres de large.
- ⇒ Toute personne qui construit :
 - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
 - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
 - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;
- dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

Article N13 : les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- ⇒ Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage, le changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits.
- ⇒ La plantation des espèces invasives listées (voir annexe) est interdite.

Article N14 : le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article N15 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- ⇒ Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
- ⇒ Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux de consolidation ou de protection des berges, soumis à autorisation ou déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, doivent faire appel aux techniques végétales vivantes. Lorsque l'inefficacité des techniques végétales par rapport au niveau de protection requis est justifiée, la consolidation par des techniques autres que végétales vivantes est possible à condition que soient cumulativement démontrées :
 - l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport ;
 - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, aux espèces protégées ou aux habitats ayant justifiés l'intégration du secteur concerné dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF de type 1, réserve naturelle régionale.
- ⇒ Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les travaux d'enlèvement des vases du lit des cours d'eau, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L214-6 du Code de l'environnement, sont autorisés à condition que soient cumulativement démontrées :
 - l'existence d'impératifs de sécurité ou de salubrité publique ou d'objectifs de maintien ou d'amélioration de la qualité des écosystèmes ;
 - l'inefficacité de l'autocurage pour atteindre le même résultat, l'innocuité des opérations d'enlèvement de matériaux pour les espèces ou les habitats protégés ou identifiés comme réservoirs biologiques, zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.

Ces opérations ne peuvent intervenir qu'après la réalisation d'un diagnostic de l'état initial du milieu et d'un bilan sédimentaire, étude des causes de l'envasement et des solutions alternatives, et doivent être accompagnées de mesures compensatoires.

- ⇒ Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent

prévoir, dans le même bassin versant, la récréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Article N16 : les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

la Paquellerie
Sablottier
les Grands Réages
la Moinerie
Ferme d'Arcy
Forage
Ferme des Roches
les Échos
St. pomp.
la Senne de Segres
le Vieil Étang
Ferme de l'Étang
Éol.
Z.A.
du Cordeau
Pierre Louvée
Courtoimer
la Ramée
Garnier
la Prairie du Moulin des Bordes
Yverre
Paradis
les Traversins

Classe 2
Classe 3

ANNEXE n°2

Liste des espèces invasives

(source : Seine-et-Marne environnement).

Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceracea	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop. et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		
<i>Impatiens balfourii</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.

Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire		
Espèces	Famille	Origine
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit