

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

TOUQUIN

PLAN LOCAL d'URBANISME

Règlement

4

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du : 17 décembre 2015

Modification Simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil municipal en date du : 13 décembre 2017

Modification Simplifiée n°2 approuvée par délibération du conseil
Communautaire en date du : 14 décembre 2022

SOMMAIRE

TITRE I : Dispositions générales	page 3
TITRE II : Dispositions applicables à la zone urbaine	
Chapitre 1 : zone Ua	page 15
Chapitre 2 : zone Ub	page 29
Chapitre 3 : zone Uc	page 43
TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
Chapitre 1 : zone 1AU	page 59
Chapitre 2 : zone 2AU	page 69
TITRE IV : Dispositions applicables à la zone agricole	
Chapitre 1 : zone A	page 77
TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles	
Chapitre 1 : Zone N	page 89
TITRE VI : ANNEXES	
Annexe 1 – Définitions et lexique	page 101
Annexe 2 : Liste de VÉGÉTAUX de RÉFÉRENCE	page 109
Annexe 3 : Règlementation relative aux Espaces Boisés Classés	page 113
Annexe 4 : Glossaire : destinations et sous-destinations	page 117

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la Commune de TOUQUIN.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal, conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme (Nouvelle rédaction de l'article R. 111-1 à compter du 1^{er} octobre 2007)

Art. *R. 111-1 (*D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 1^{er}, I et 26, al. 1^{er} mod. par D. n° 2007-817, 11 mai 2007, art. 4*, Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

1 - les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine ;

2 - les périmètres visés à l'article R. 123-13, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques ;

3 - les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 123-6, L. 313-2, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer ;

4 - l'article L.421-3 qui rend inapplicable la réalisation d'aire de stationnement de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la création de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ; de même lors de la réalisation de travaux sur des bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat aucune place de stationnement ne peut être exigée en complément de l'existant.

5 - l'article L. 111-4, sur l'insuffisance de la desserte par les réseaux ;

6 - les servitudes d'utilité publique conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme (Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier) ;

7 - les règles spécifiques des lotissements.

Conformément à l'article L.442-9 ces règles s'appliquent concomitamment aux règles du Plan Local d'Urbanisme, durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Ces règles peuvent être maintenues conformément à l'article L.442-10, et suivant les formes définies par l'article R. 442-23.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire intéressé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».
- Les zones d'urbanisation future sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « AU ».
- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ».
- Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ».
- Les emplacements réservés, les espaces boisés classés et éléments identifiés au titre de la Loi Paysage :
 - Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans la légende de ce dernier.
 - Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés en rappel pour chaque zone concernée.
 - Les éléments identifiés au titre de l'art L123-1 7° sont repérés sur les documents graphiques.

ARTICLE 4 -ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles.

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des

travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES

1. **Les clôtures**, à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière, (R.421-2) sont soumises à déclaration conformément aux dispositions de l'article R.421-12 et à une délibération du conseil municipal en date du **29 mars 2013**.

2. **Les constructions et installations non soumises à permis de construire** peuvent être soumises à déclaration préalable conformément aux articles R.421-9 ; de même les travaux définis aux articles R 421-17 et suivants du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** est réglementé (article R 111-41 et suivants).

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (article R 111-31 et suivants).

5. **Les interventions ayant pour effet de détruire un des éléments naturels à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'art L123-1 7° sont soumises à déclaration préalable.

6. **Les éléments bâtis à protéger** identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1 alinéa 7 sont soumis au champ d'application du permis de démolir (art R.421-28 e).

7. **La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis** au titre de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme :

1/ dans le périmètre des sites identifiés tous les dossiers de demande de permis d'aménager, de construire ou de démolir et des installations et travaux affectant le sous-sol de la commune ;

2/ dans le reste de la commune : les opérations de lotissement par « les articles R. 442-1 et suivants » du Code de l'Urbanisme ainsi que la réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du Code de l'Urbanisme affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, ainsi que :

les travaux d'affouillements, d'exhaussements de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;

les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m².

Cette seconde mesure est transitoire, dans l'attente de l'arrêté fixant les secteurs dans lesquels les seuils à partir desquels la DRAC devra être consultée.

---oOo---

Enfin, dès sa publication, le Plan Local d'Urbanisme ouvre droit à l'instauration par la commune d'un Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) sur les zones U et AU conformément aux dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme Ce périmètre est annexé au dossier de P.L.U.

DEFINITION SOMMAIRE DES DIFFERENTS TYPES DE ZONES ET DE SECTEURS -----

I - ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines comprennent 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.

Ce statut dépend du niveau d'équipements (voirie - eau - assainissement - électricité et équipements communaux).

Lorsqu'il est insuffisant ou inexistant, **la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.**

Néanmoins, **tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pour autant être classés en zone urbaine.** La délimitation du zonage doit tenir compte des paramètres suivants :

- . des parties actuellement non urbanisées,
- . de la gestion économe de l'espace,
- . de la qualité des terres agricoles,
- . de l'intérêt des sites et milieux naturels,
- . etc.....

La zone U

La zone U correspond aux espaces urbanisés et viabilisés de la commune de TOUQUIN ; le classement en zone U sous-entend la viabilisation au droit des parcelles.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Ua** : qui correspond au centre ancien du bourg caractérisé par un habitat dense, le plus souvent à l'alignement des voies ; cet espace est affecté essentiellement à l'habitat, et aux commerces, services et activités qui en sont le complément normal ;
- **Ub** : qui correspond aux espaces d'extension du bourg. Cet espace moins dense que la zone Ua accueille les constructions plus récentes et se caractérise par un tissu bâti plus aéré le plus souvent en retrait des limites d'emprise ;
- **Uc** : qui correspond à certains hameaux où une densification de la trame bâtie est envisageable.

Ces espaces bâtis regroupent les éléments architecturaux traditionnels de la commune. Ces éléments sont identifiés au sein d'un périmètre spécifique conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, auxquels il conviendra d'apporter une attention particulière dans le cadre du présent règlement ; de même certains espaces de jardins et de vergers sont identifiés au sein de cet espace, où des restrictions quant à l'utilisation des sols sont définies.

II - ZONES A URBANISER (AU)

Ces zones sont équipées ou non, peu ou pas construites. La construction y est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zones constituant en quelque sorte des "réserves foncières" en vue de l'extension future de l'urbanisation.

- **Le secteur AU**, d'urbanisation future à vocation d'habitat

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur se fera par une **modification** du Plan Local d'Urbanisme dès qu'un projet d'aménagement cohérent aura été proposé dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

III - ZONE AGRICOLE (A)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Cette zone recouvre les terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette délimitation contribue au maintien de la vocation de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques indispensables à la collectivité.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- **le secteur Ah**, qui correspond à des espaces bâtis non agricoles pour lesquels les dispositions réglementaires permettent un certain nombre d'évolution des structures bâties existantes ;
- **le secteur Aj** qui correspond à des espaces d'agrément, jardins et vergers non liés à la fonction économique des exploitations agricoles.

IV - ZONE NATURELLE (N)

Il s'agit d'une zone équipée ou non, peu ou pas construite, dans laquelle la construction est limitée, interdite, ou soumise à des conditions spéciales.

Zone naturelle et forestière englobant les terrains qui méritent d'être préservés en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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 ou du rôle qu'ils jouent sur la préservation de la ressource.

Les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Cinq secteurs ont été prévus :

- **Nc**, relatif à un espace de développement de l'hébergement de loisirs (camping) ;
- **Nh**, relatif à des secteurs d'habitat diffus où la construction de nouveaux logements est interdite ;
- **Nj**, relatif à des espaces à vocation de jardins et de vergers en continuité de la trame bâtie où les constructions annexes à l'habitation sont autorisées ;
- **Nl**, relatif à un secteur spécifique destiné au développement des activités de sports et de loisirs ;
- **Nm**, correspondant au site du château où les conditions d'occupation du sol sont restreintes afin d'assurer la préservation du site (bâtiment et parc).

LE PLAN LOCAL D'URBANISME DELIMITE EGALEMENT :

- **des emplacements réservés** pour la réalisation ultérieure d'équipements ou d'ouvrages publics et de programmes de logements à vocation sociale. Le bénéficiaire de cette réserve indique son intention d'achat. Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé ne peut plus construire. Il peut mettre le bénéficiaire en demeure d'acquérir son bien.
- **des espaces boisés classés à protéger ou à créer** pour assurer la pérennité de l'état existant, ou la création d'un espace végétal. La gestion du boisement (coupe et abattage d'arbres) est autorisée mais le défrichement est interdit, ainsi que la plupart des constructions. La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en œuvre de la procédure de révision.
- **les éléments patrimoniaux et paysagers à protéger en application de l'article L. 123-1-5**, tels qu'ils figurent aux documents graphiques. Ils sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée (bâtiments, murs, porches,...), et pour les éléments paysagers en zone urbaine, la constructibilité est limitée (secteur de jardins).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE : La zone Ua correspond à la partie agglomérée du village (centre bourg) de Touquin, affectée essentiellement à l'habitat. Cette zone comprend également des équipements, commerces et services qui en sont le complément normal.

Cet espace bâti regroupe certains éléments architecturaux traditionnels de la commune qui font l'objet d'une identification au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, et pour lesquels une réglementation spécifique est définie.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2013 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments patrimoniaux ou paysagers identifiés sur les documents graphiques en application du 7° l'article L.123-1-5, sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23.
- Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée conformément à l'article R.421-28.
- Les dispositions de l'article R.123-10-1 ne s'appliquent pas au sein de la zone Ua.

Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat (élevage agricole, activités industrielles...) ;
- les bâtiments d'activité d'une surface de plancher nette supérieure à 150 m² ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article Ua 2 ;
- les habitations légères de loisirs définies à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- le stationnement de caravanes isolées en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article Ua 2 ;
- les dépôts et stockages (matériaux, déchets, ferrailles, carcasses de véhicules...) de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ua2 ;
- les constructions d'habitation en double-rideau (second rang) par rapport à une voie de desserte.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières spécifiques :

De principe sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Ua1, qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations, et plus particulièrement :

- les constructions, les installations techniques, les installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dès l'instant où sa reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement ;
- le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts (matériaux, déchets, ferrailles, carcasses de véhicules...) lorsqu'ils sont liés à une activité présente dans la zone dès lors qu'ils n'excèdent pas une emprise de 25 m²

et qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ou rendus imperceptibles conformément à l'article Ua 13 ;

- l'extension des constructions agricoles initialement présentes dans la zone dès l'instant où ces extensions ne sont pas susceptibles de générer des contraintes vis-à-vis des habitations.

- Dans la partie des parcelles située au-delà de la bande « constructible de 20 m » et dans les « parcs et fonds de jardins » protégés au titre du L.123-1-5-7° CU identifiés au plan de zonage sont autorisées :

- L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes présentes dans la zone Ua, sous réserve que cette extension ne crée pas de nouveau logement ;
- les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, ...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans le limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 50 m².

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements et installations des services publics et d'intérêt collectif.

Ua 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

~~Toutefois cette disposition ne s'appliquent pas pour les accès privés existants à la date d'approbation du PLU (cours communes, passages communes).~~

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Les accès routiers sont limités à un seul par propriété. Le déplacement de cet accès ou la création d'un accès secondaire pourra être autorisé après accord du service gestionnaire de voirie.

- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...).

De même ~~la création de~~ les cours communes, « passages communs »... ne peuvent constituer l'accès à un terrain pour qu'il devienne constructible.

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...).

Ua 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.
- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau.

3) Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire et de la mairie.

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration...)

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée

Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 20 m, mesurée à partir de l'alignement, sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité, et dont la hauteur totale ne dépasse pas 5 m.

~~Cette prescription ne s'applique pas aux terrains existants à la date d'approbation du PLU situés au-delà de la limite de 20 m susmentionnée qui bénéficie d'un accès existant.~~

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies soit par la façade soit par le pignon.

De plus dans le cadre d'une implantation en retrait, une continuité visuelle sera à maintenir par l'édification d'un mur de clôture dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions et les clôtures avoisinantes et selon les règles édictées à l'article Ua 11.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, ~~s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;~~
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié, sous réserve que sa reconstruction ne soit pas de nature à remettre en cause le caractère de la zone Ua.

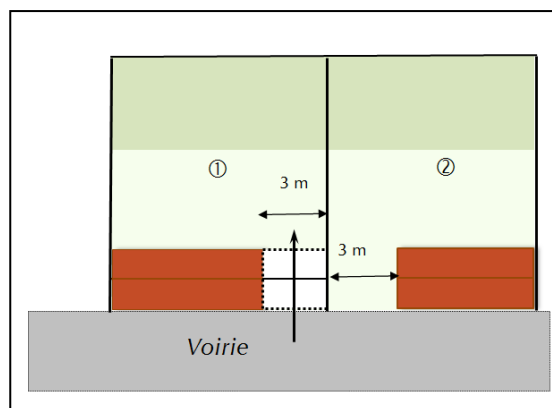
En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles-ci pourront s'implanter soit à l'alignement des voies soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport aux limites d'emprise.

Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la bande de 20 m de constructibilité par rapport à l'alignement, les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales.

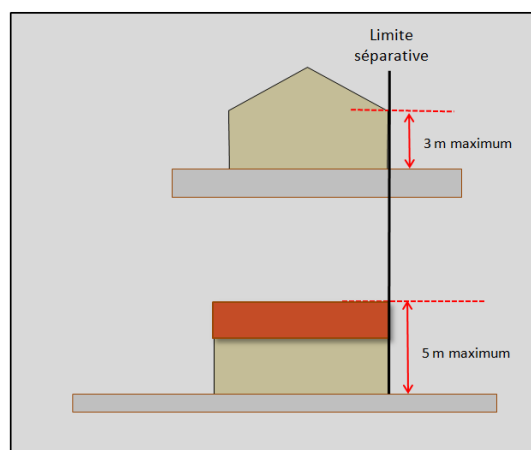
D'une manière générale l'implantation d'une limite séparative latérale à l'autre est autorisée sous réserve que pour les constructions en façade sur rue soit réalisé un accès automobile (passage couvert,...) d'une largeur minimum de 3 m. L'architecture et les matériaux utilisés pour le passage couvert devront être en cohérence avec la construction principale^①

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance de recul à respecter sera de 3 mètres minimum. ^②



Au-delà de la bande de 20 m, les constructions autorisées pourront s'implanter en limite, sous réserve que :

- le pignon soit implanté en limite et que sa hauteur ne dépasse pas 5 m ;
- le chéneau soit implanté en limite, que sa hauteur ne dépasse pas 3m à l'égout du toit.



Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives latérales, la distance de recul (R) sera égale à la moitié de leur hauteur au faîtage avec un minimum de 3 m ($R=H/2 \geq 3m$), mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter soit en limites séparatives soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport à ces limites.

Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même unité foncière.

- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chacune d'elles d'un minimum de 6 m.

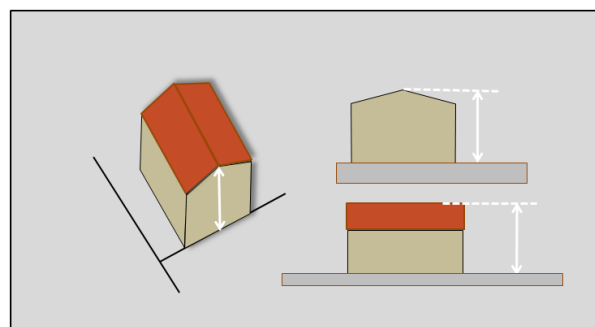
Ua 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

Ua 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est limitée à :

- habitations : 10 m au faitage ;
- annexes à l'habitation : 5 m au faitage ;
- bâtiments d'activité : 10 m au faitage.



Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de ces constructions existantes ;

- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel :

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone.

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

- les volumes ;
- la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;
- le traitement et la coloration des façades.

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre (GES).

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche :

- les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Préservation des éléments bâtis et naturels identifiés conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 :

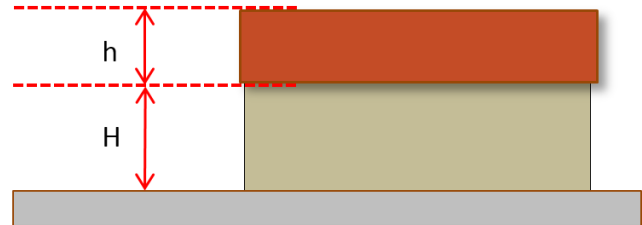
Les éléments naturels (vergers, arbres remarquables, ...) devront faire l'objet d'une autorisation dès l'instant où leur destruction, aménagement, suppression serait envisagé.

Les éléments bâtis identifiés devront respecter les caractéristiques architecturales et les matériaux du bâti existant, dès l'instant où des travaux d'aménagement, de réfection, d'extension seraient envisagés au droit de ces constructions.

HABITATIONS ET LEURS ANNEXES

Forme :

La hauteur du sol fini à l'égout doit être supérieure à la hauteur de l'égout au faitage, en respectant le principe suivant, la hauteur (H) du sol naturel à l'égout doit au minimum être 1,2 fois supérieure à la hauteur (h) de la gouttière au faitage.



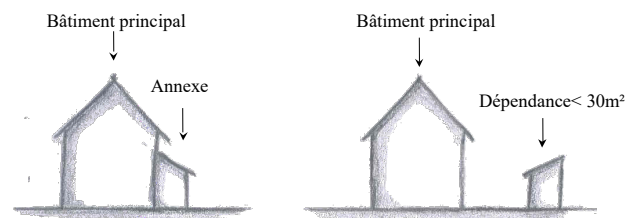
$$H = h \times 1,2$$

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes **et aux constructions existantes et leurs extensions qui ne respectent pas cette disposition**

Toitures

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; elles devront être à deux pans minimum et présenter une seule ligne de faitage par volume. Leur pente devra être comprise entre 35 et 45 °, à l'exception des annexes et dépendances pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée. De même la ligne de faitage devra représenter 2/3 de la longueur totale de la toiture

Néanmoins, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.



De même les dépendances et annexes isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 50 m².

Les pignons tant pour les habitations que pour les bâtiments annexes de plus de 50 m² seront arasés sans tuiles de rives.

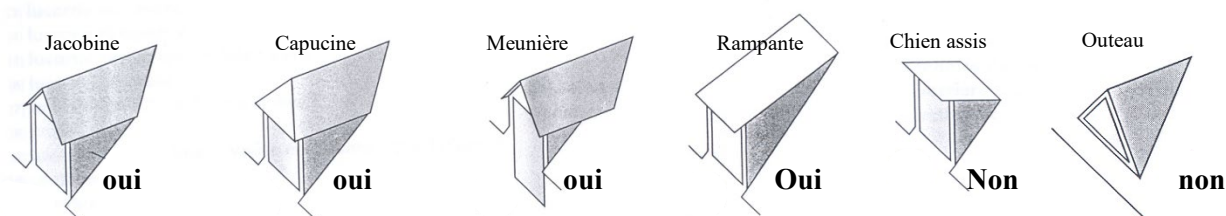
- Les toits mansardés sont interdits

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

Ouvertures

Afin de respecter les proportions de l'habitat vernaculaire, les ouvertures « fenêtres/porte-fenêtre » sur les façades visibles du domaine public seront plus hautes que larges (rapport minimum de 1,4)

- La création de chiens assis et de lucarnes d'outaux est interdite.



- Les lucarnes devront être plus hautes que larges en respectant un rapport minimum de 1,3.

- Les châssis de toit devront être plus hauts que larges. Ils devront respecter l'ordonnancement de la façade, et respecter un rapport de gabarit minimum de 1,2 ils ne pourront pas être accolés les uns aux autres

Aménagement/extension des constructions

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne.

Des exceptions pourront être autorisées :

- pour des extensions innovantes d'un point de vue architectural sous réserve d'une bonne intégration avec les volumes bâtis et l'environnement urbain proches.
- Lors de l'aménagement pour des activités de commerces et de services

Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (rouge ancien, rouge bourgogne, rouge vieilli ou brun vieilli). Cependant l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions.

- Les toitures des constructions principales (édifiées dans la bande de 20 m) seront recouvertes par de la tuile de terre cuite, plate petit moule (60 à 80 au m²) ou par de la tuile mécanique aspect tuile plate (19 au m² minimum) ; à l'exception des toitures en ardoise naturelle pour lesquelles les dimensions de l'ardoise devront être identiques à celle déjà en place.

- Les annexes, dépendances, et bâtiments non visibles de l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux de teinte similaire. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.

- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit ; de même l'emploi de fausses briques, faux bois, briques de parement est interdit.

- Les revêtements de façade devront respecter le caractère minéral des constructions locales ; ces enduits seront grattés fin, à la chaux ou au plâtre. La teinte sera sable ou d'une teinte ocre naturel ; le blanc et les teintes trop criardes sont proscrites. Les autres revêtements de façades (bardages...) seront d'une tonalité similaire à celle sus-précisées ou équivalente à celle du bâtiment existant.

- Dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiments anciens, les enduits seront réalisés à la chaux ou au plâtre.

- Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (jeux de maçonneries polychromes, listels, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

- Pour les annexes ou extension de bâtiments existants, ils doivent être en accord avec la construction principale.

Menuiseries/ouvertures

- Les ouvertures et fermetures, huisseries, boiserie, seront peintes (ou teintées) d'une même couleur à choisir dans la gamme des blancs cassés, beiges, verts, bleus, marrons, gris, gris coloré, ocre naturel ou sang-de-bœuf. Néanmoins la porte d'entrée devra se distinguer des autres ouvertures par une teinte légèrement plus soutenue, elle ne pourra pas être de couleur blanche, ni blanc cassé et devra s'harmoniser avec l'ensemble du bâti.

A titre indicatif, les teintes RAL suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé (RAL 9001/9002), gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie-de-vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6007) ou foncé (RAL 6000/6005) et vert empire (RAL 6002).

- L'occultation des parties vitrées pourra être réalisée par :

- des volets battants en bois plein à barre sans écharpes ou persiennés ;
- des persiennes métalliques à la française ;
- des volets roulants s'ils sont accompagnés de volets battants afin de garantir l'esthétique de la façade.

D'une manière générale les ouvertures donnant sur le domaine public (à l'exception des portes d'entrée) devront être équipés de volets battants sans écharpe en bois, aluminium, PVC. Les teintes de ces volets devront respecter les teintes mentionnées ci-dessus

- Les volets roulants ne seront autorisés que si leurs caissons ne sont pas visibles de l'espace public (**intégré ou masqué par un lambrequin**) et sous réserve qu'en façade sur rue, ils soient accompagnés de volets battants. ~~Cependant, concernant les constructions anciennes, ils seront admis si leurs caissons s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie et ne débordent pas par rapport au nu de la façade.~~

- Les ouvertures présentant des parties vitrées aux découpes fantaisistes (demi-lune, haricot, triangle, hublot...) sont interdites. Il en va de même des vitrages comprenant des filets dorés simulant des petits bois.

Clôtures :

- En façade sur rue les clôtures sont obligatoires.

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (éléments de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, sa hauteur pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

En façade sur rue les clôtures ~~peuvent~~ **doivent** être composées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chaperon ~~en tuile~~ dont la teinte est en harmonie avec les bâtiments alentours ;
- d'éléments ~~métalliques~~ à barreaudage **horizontal ou vertical**, doublé ou non d'un festonnage ~~métallique~~ de la même teinte. sans caractère ostentatoire, reposant sur un mur de soubassement,
- **les brises vues en surimposition sont interdits**

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

- Les clôtures en palplanche béton **ou bois** sont interdites en façade sur rue.

- Les portails et portillons devront présenter une simplicité de forme et de conception

En limites séparatives et fonds de parcelles, les clôtures doivent être constituées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chaperon ;
- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement, doublé ou non d'une haie (voir annexe2). La hauteur du muret est limitée à 0,5 m sauf s'il constitue un soubassement entre deux terrains de hauteur différente.

Autres éléments :

Les caissons de climatisation, et autres éléments techniques tels que les pompes à chaleur ne peuvent pas être implantés en façade sur rue, sauf s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Ua 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de places de stationnement requis est de deux places par logement. Cependant :

- dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par lot ou logement créé).

Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercée.

- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires aux installations, les dispositions des articles L.123-1-12, L.332-7-1 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme pourront être mises en œuvre.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Ua 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier. (voir liste en annexe)

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

- Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

- Au sein des espaces végétalisés identifiés sur les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les boisements existants devront être préservés, et remplacés en nombre équivalent dans le cas de leur suppression ou déplacement.

Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

Ua 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

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

- Tout projet de construction, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE : La zone Ub correspond à la partie agglomérée, en continuité de la trame bâtie ancienne du village. Moins dense que le centre ancien du village, cette zone est essentiellement caractérisée par l'habitat individuel.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du Code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2013 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments patrimoniaux ou paysagers identifiés sur les documents graphiques en application du 7° de l'article L.123-1-5, sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23.
- Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée, conformément à l'article R.421-28.
- Une partie de la zone Ub est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté interpréfectoral n° 2012-DDT-SE n°281. Les dispositions propres à cette servitude s'appliquent indépendamment des règles énoncées ci-après.

Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat (élevage agricole, activités industrielles...) ;
- les bâtiments d'activité d'une surface de plancher supérieure à 150 m² ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ub2
- les habitations légères de loisirs (H.L.L.) définies à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée de plus de trois mois (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article Ub 2 ;
- les dépôts et stockages (matériaux, déchets, ferrailles, carcasses de véhicules,...) de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article Ub2 ;
- les constructions d'habitation en double-rideau (second rang) par rapport à une voie de desserte

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières spécifiques :

De principe sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Ub1, qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations, et plus particulièrement :

- les constructions, les installations techniques, les installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dès l'instant où sa reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement ;
- le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;

- les dépôts (matériaux, déchets, ferrailles, carcasses de véhicules,...) lorsqu'ils sont liés à une activité présente dans la zone dès lors qu'ils n'excèdent pas une emprise de 25 m² et qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ou qu'ils sont rendus imperceptibles conformément à l'article Ub-13 ;
 - l'extension des constructions agricoles initialement présentes dans la zone dès l'instant où ces extensions ne sont pas susceptibles de générer des contraintes vis-à-vis des habitations.
- Dans la partie des parcelles située au-delà de la bande « constructible de 20 m » et dans les « parcs et fonds de jardins » protégés au titre du L.123-1-5-7° CU identifiés au plan de zonage sont autorisées :
- l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes présentes dans la zone Ub, sous réserve que cette extension ~~ne concerne pas plus de 20 % de l'emprise au sol déjà construite à la date d'approbation du PLU, ou une surface de plancher de 25 m² et~~ ne crée pas de nouveau logement ;
 - les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, ...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans le limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 50 m².

~~L'ensemble de surfaces créées ne pourra dépasser une surface cumulée de 50 m² d'emprise au sol. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements et installations des services publics et d'intérêt collectif.~~

Ub 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile, et en état de viabilité et carrossable.

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Les accès routiers sont limités à un seul par propriété, le déplacement de cet accès ou la création d'un accès secondaire pourra être autorisé après accord du service gestionnaire de voirie.

- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...). De même les cours communes, « passages communs »... ne peuvent constituer l'accès à un terrain pour qu'il soit constructible.

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple....).

Ub 4 **CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau ou dans le cas de contraintes techniques spécifiques l'assainissement autonome est obligatoire. **Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.**

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

3) Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire et de la mairie.

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

Les eaux de pluie issues de vastes surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,...)

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant

leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

4) Autres réseaux

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

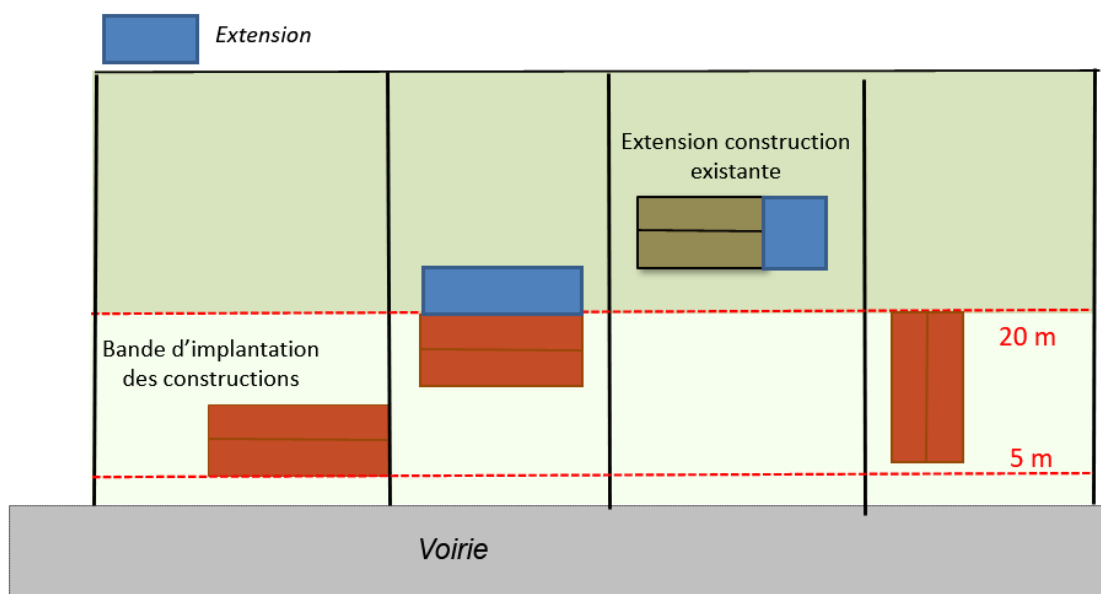
- Non réglementé

Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction **principale** ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 20 m, mesurée à partir de l'alignement, sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont pas affectées à l'habitation, et dont la hauteur totale ne dépasse pas 5 m

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques

- soit à l'alignement des voies et emprises ;
- ~~soit en respectant un retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques.~~



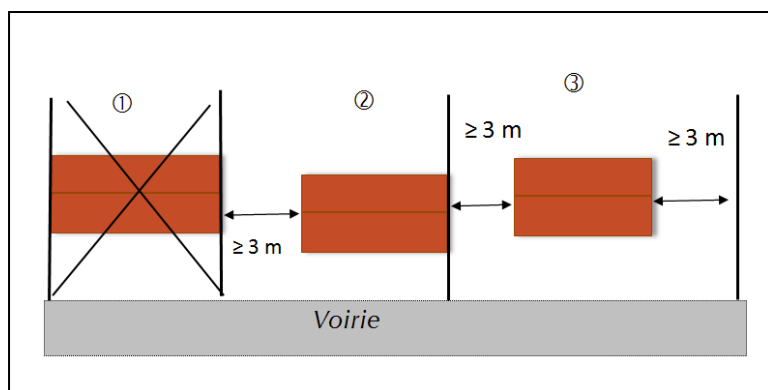
Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, **sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements** ~~s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;~~

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié, sous réserve que sa reconstruction ne soit pas de nature à remettre en cause le caractère de la zone Ub.

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles-ci pourront s'implanter soit à l'alignement des voies soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport aux limites d'emprise.

Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Les constructions peuvent s'implanter :

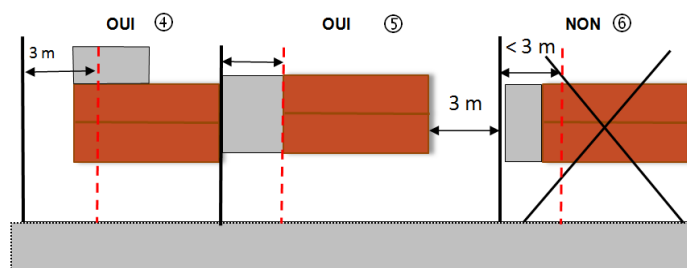
- au plus sur une des deux limites séparatives latérales ②
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ③

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance (R) entre la

construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m ($R = H/2 \geq 3m$), la distance par rapport à l'autre limite sera d'au minimum 3 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ④ ⑤ ⑥ ;



En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter soit en limites séparatives soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport à ces limites.

Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même unité foncière.

- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chacune d'elles d'un minimum de 6 m.

Ub 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50 % de l'emprise de l'unité foncière présente dans la zone. Une superficie perméable suffisante devra être maintenue afin de permettre l'assainissement des eaux usées et pluviales.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ub 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

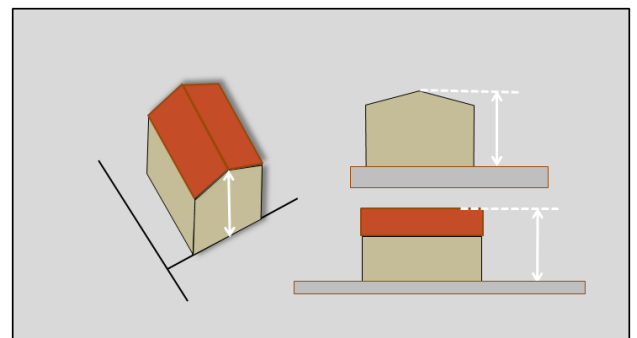
La hauteur maximale est limitée à :

- habitations : deux niveaux habitables sans dépasser 10 m au faitage ;
- annexes à l'habitation : 5 m au faitage ;
- bâtiments d'activité : 10 m au faitage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;

- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;



- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel :

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone.

- Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes ;
- la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;
- le traitement et la coloration des façades.

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche :

- les toitures et les murs végétalisés ;
- les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Préservation des éléments bâtis et naturels identifiés conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 :

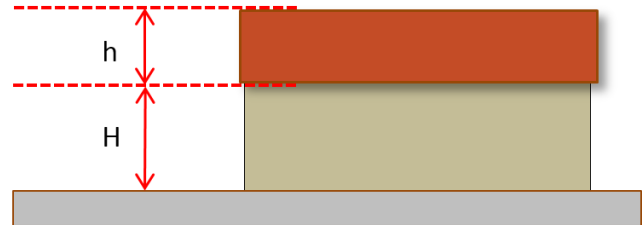
Les éléments naturels (vergers, arbres remarquables, ...) devront faire l'objet d'une autorisation dès l'instant où leur destruction, aménagement, suppression serait envisagé.

Les éléments bâtis identifiés devront respecter les caractéristiques architecturales et les matériaux du bâti existant, dès l'instant où des travaux d'aménagement, de réfection, d'extension seraient envisagés au droit de ces constructions.

HABITATIONS ET LEURS ANNEXES

Forme :

La hauteur du sol fini à l'égout doit être supérieure à la hauteur de l'égout au faitage, en respectant le principe suivant, la hauteur (H) du sol naturel à l'égout doit au minimum être 1,2 fois supérieure à la hauteur (h) de la gouttière au faitage.



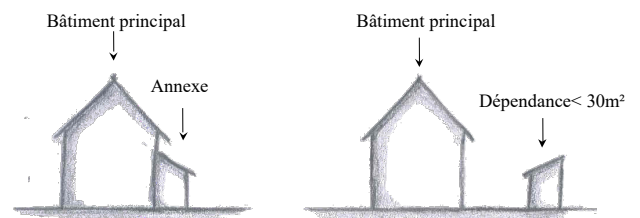
$$H = h \times 1,2$$

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et aux constructions existantes et leurs extensions qui ne respectent pas cette disposition

Toitures

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; elles devront être à deux pans minimum et présenter une seule ligne de faitage par volume. Leur pente devra être comprise entre 35 et 45 °, à l'exception des annexes et dépendances pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée. De même la ligne de faitage devra représenter 2/3 de la longueur totale de la toiture

Néanmoins, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.



De même les dépendances et annexes isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 50 m².

Les pignons tant pour les habitations que pour les bâtiments annexes de plus de 50 m² seront arasés sans tuiles de rives.

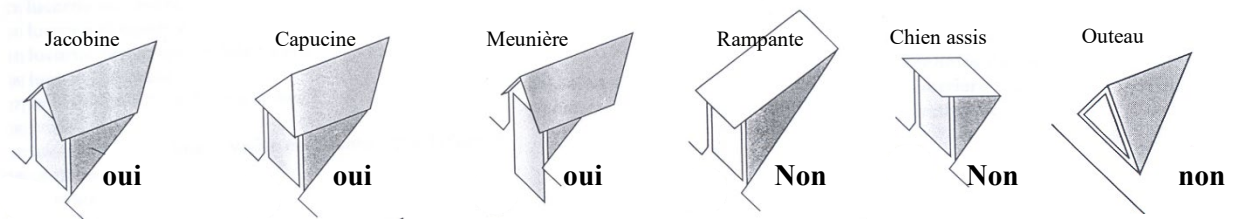
- Les toits mansardés sont interdits

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

Ouvertures

Afin de respecter les proportions de l'habitat vernaculaire, les ouvertures « fenêtres/porte-fenêtre » visibles du domaine public seront plus hautes que larges (rapport minimum de 1,4)

- La création de chiens assis, de lucarnes rampantes et d'outaux est interdite.



- Les lucarnes devront être plus hautes que larges en respectant un rapport moyen de 1,3 minimum.

- Les châssis de toit devront être plus hauts que larges. Ils devront respecter l'ordonnancement de la façade, et **respecter un rapport de gabarit minimum de 1,2, ils ne pourront pas être accolées les uns aux autres**

Aménagement/extension des constructions

- La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne.

Des exceptions pourront être autorisées :

- pour des extensions innovantes d'un point de vue architectural sous réserve d'une bonne intégration avec les volumes bâtis et l'environnement urbain proches.
- **Lors de l'aménagement pour des activités de commerces et de services**

Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (rouge ancien, rouge bourgogne, rouge vieilli ou brun vieilli). Cependant l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions.

- Les toitures des constructions principales (édifiées dans la bande de 20 m) seront recouvertes par de la tuile de terre cuite plate petit moule (60 à 80 au m²) ou de la tuile mécanique aspect tuile plate (19 au m² minimum) ; à l'exception des toitures en ardoise naturelle pour lesquelles les dimensions de l'ardoise devront être identiques à celle déjà en place.

- Les annexes, dépendances, et bâtiments non visibles de l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaires. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter

- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ...

qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton...) est interdit ; de même l'emploi de fausses briques, briques de parement est interdit.
- Les revêtements de façade devront respecter le caractère minéral des constructions locales ; ces enduits seront grattés fin, à la chaux ou au plâtre. La teinte sera sable ou d'une teinte ocre naturel ; le blanc et les teintes trop criardes sont proscrites. Les autres revêtements de façades (bardages...) seront d'une tonalité similaire à celle sus-précisées ou équivalente à celle du bâtiment existant.
- Dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiments anciens, les enduits seront réalisés à la chaux ou au plâtre.
- Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (jeux de maçonneries polychromes, listels, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) devront être le plus possible conservés et laissés apparents.
- Pour les annexes ou extension de bâtiments existants, ils doivent être en accord avec la construction principale.

Menuiseries/ouvertures

- Les ouvertures et fermetures, huisseries, boiserie, seront peintes (ou teintées) d'une même couleur à choisir dans la gamme des blanc cassé, beiges, verts, bleus, marrons, gris, gris coloré, ocre naturel ou sang-de-bœuf. Néanmoins la porte d'entrée devra se distinguer des autres ~~huisseries-ouvertures~~ par une teinte légèrement plus soutenue, elle ne pourra pas être de couleur blanche, ni blanc cassé et devra s'harmoniser avec l'ensemble du bâti.

A titre indicatif, les teintes RAL suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé (RAL 9001/9002), gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie-de-vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6007) ou foncé (RAL 6000/6005) et vert empire (RAL6002).

- L'occultation des parties vitrées pourra être réalisée soit par :
 - des volets battants en bois plein à barre sans écharpe ou persiennés ;
 - des persiennes métalliques à la française ;
 - des volets roulants.
- Les volets roulants ne seront autorisés que si leurs caissons sont invisibles.

D'une manière générale les ouvertures donnant sur le domaine public (à l'exception des portes d'entrée) devront être équipées de volets battants sans écharpe en bois, aluminium, PVC. Les teintes de ces volets devront respecter les teintes mentionnées ci-dessus

- Les volets roulants ne seront autorisés que si leurs caissons ne sont pas visibles de l'espace public (**intégré ou masqué par un lambrequin**) et sous réserve qu'en façade sur rue, ils soient accompagnés de volets battants.

- Les ouvertures présentant des parties vitrées aux découpes fantaisistes (demi-lune, haricot, triangle, hublot...) sont interdites. Il en va de même des vitrages comprenant des filets dorés simulant des petits bois.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

En façade sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8m, elles **peuvent doivent** être composées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chaperon ~~en tuile~~ dont la teinte est en harmonie avec les bâtiments alentours ;
- ~~d'éléments métalliques ou en bois, reposant sur un mur de soubassement, doublés ou non d'un festonnage métallique de la même teinte ;~~
- de grillages reposant ou non sur un mur de soubassement.
- d'éléments **métalliques** à barreaudage horizontal ou vertical, doublé ou non d'un festonnage **métallique** de la même teinte. sans caractère ostentatoire, reposant sur un mur de soubassement.
- **les brises vues en surimposition sont interdits**

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

- Les clôtures en palplanche béton **ou bois** sont interdites en façade sur rue.

- Les portails et portillons devront présenter une simplicité de forme et de conception

En limites séparatives et fonds de parcelles, la hauteur est limitée à 2m. Les clôtures **peuvent doivent** être constituées :

- de murs pleins enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chaperon ;
- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement, doublé ou non d'une haie (voir annexe2). La hauteur du muret est limitée à 0,5 m sauf s'il constitue un soubassement entre deux terrains de hauteur différente.
- ~~de panneaux de bois~~

Autres éléments :

Les caissons de climatisation, et autres éléments techniques tels que les pompes à chaleur ne peuvent être implantés en façade sur rue, sauf s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Ub 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de places de stationnement requis est de deux places par logement. Cependant :

- dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par lot ou logement créé).

Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercée.

- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires aux installations, les dispositions des articles L.123-1-12, L.332-7-1 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme pourront être mises en œuvre.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Ub 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier. (voir liste en annexe)

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

-Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

- Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les boisements existants devront être préservés, et remplacés en nombre équivalent dans le cas de leur suppression ou déplacement.

Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

Ub 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

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

- Tout projet de construction, de travaux ou d'aménagements devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

CARACTERE DE LA ZONE : la zone Uc correspond aux hameaux de Touquin (Le Buisson, Courmereau, le Tau, Villarceaux) qui comportent une amorce de structuration urbaine et pour lesquels une densification peut être envisagée.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2013 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments patrimoniaux ou paysagers identifiés sur les documents graphiques en application du 7° l'article L.123-1-5 sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23.
- Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1-5, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée, conformément à l'article R.421-28.
- Une partie de la zone Uc est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté interpréfectoral n° 2012-DDT-SE n°281. Les dispositions propres à cette servitude s'appliquent indépendamment des règles énoncées ci-après.

Uc 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, installations susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat (élevage agricole, activités industrielles...) ;
- les bâtiments d'activité d'une surface de plancher supérieure à 150 m² ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article Uc2
- les habitations légères de loisirs (H.L.L.) définies à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme ainsi que celles définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée de plus de trois mois (« en garage mort ») en dehors de bâtiments ou remises, sauf dans les conditions prévues à l'article Uc 2 ;
- les dépôts et stockages (matériaux, déchets, ferrailles, carcasses de véhicules,..) de toute nature à l'exception de ceux mentionnés à l'article Uc2 ;
- les constructions d'habitation en double-rideau (second rang) par rapport à une voie de desserte ;
- les constructions d'habitation au-delà d'une bande de 20 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières spécifiques :

De principe sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article Uc1, qui ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations, et plus particulièrement :

- les constructions, les installations techniques, les installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dès l'instant où sa reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès l'instant où elles concourent aux besoins de la population et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ni insalubrité dans leur fonctionnement ;
- le stationnement d'une caravane isolée (« en garage mort ») sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts (matériaux, déchets, ferrailles, carcasses de véhicules,...) lorsqu'ils sont liés à une activité présente dans la zone dès lors qu'ils n'excèdent pas une emprise de 25 m² et qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ou qu'ils sont rendus imperceptibles conformément à l'article Uc-13 ;
- l'extension des constructions agricoles initialement présentes dans la zone dès l'instant où ces extensions ne sont pas susceptibles de générer des contraintes vis-à-vis des habitations.

- Dans la partie des parcelles située au-delà de la bande « constructible de 20 m » et dans les « parcs et fonds de jardins » protégés au titre du L.123-1-5-7° CU identifiés au plan de zonage sont autorisées :

- L'extension des constructions à vocation d'habitation existantes présentes dans la zone Ub, sous réserve que cette extension ~~ne concerne pas plus de 20 % de l'emprise au sol déjà construite à la date d'approbation du PLU, ou une surface de plancher de 25 m² et~~ ne crée pas de nouveau logement ;
- Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, ...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 50 m².

~~L'ensemble de surfaces créées ne pourra dépasser une surface cumulée de 50 m² d'emprise au sol.~~ Cette disposition ne s'applique pas aux équipements et installations des services publics et d'intérêt collectif.

Uc 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique, existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité et carrossable.

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Les accès routiers sont limités à un seul par propriété, le déplacement de cet accès ou la création d'un accès secondaire pourra être autorisé après accord du service gestionnaire de voirie.

- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée...). De même les cours communes, « passages communs » ... ne peuvent constituer l'accès à un terrain pour qu'il soit constructible.

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...).

Uc 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

L'assainissement autonome est obligatoire Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente

- Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Cependant dans le cas d'une impossibilité technique d'assurer la gestion des eaux usées à l'échelle du périmètre de projet (terrain non drainant par exemple), un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après avis et accord du service gestionnaire.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

3) Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire et de la mairie.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Les eaux de pluie issues de vastes surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,)

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

4) Autres réseaux

- Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Uc 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

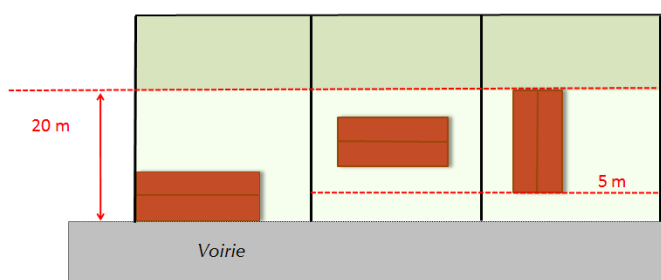
- Non réglementé

Uc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 20 m, mesurée à partir de l'alignement, sauf s'il s'agit d'annexes qui ne sont pas affectées à l'habitation, et dont la hauteur totale ne dépasse pas 5 m.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit en respectant un minimum de 5 m des voies et emprises publiques.



Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, **sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements** ~~s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;~~

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre, initialement non conforme aux prescriptions ci-dessus dès l'instant où il avait été régulièrement édifié, sous réserve que sa reconstruction ne soit pas de nature à remettre en cause le caractère de la zone Uc.

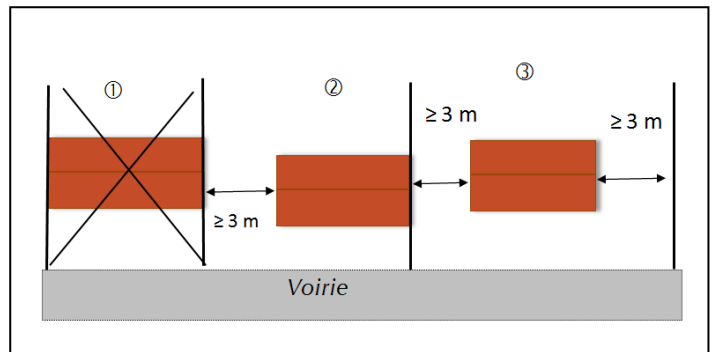
En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter soit à l'alignement des voies soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport aux limites d'emprise.

Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

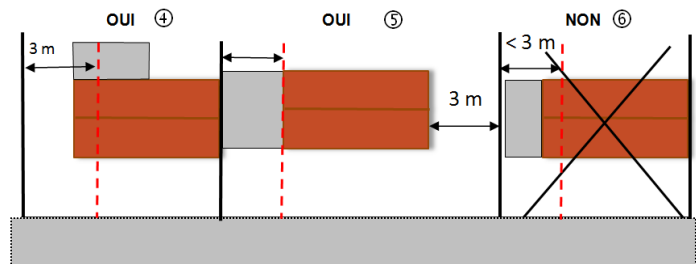
- soit au plus sur une des deux limites séparatives latérales ②
- soit en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ③

- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance (R) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ($R = H/2 \geq 3\text{ m}$). La distance par rapport à l'autre limite sera d'au minimum 3m.



Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ④ ⑤ ⑥ ;



En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles-ci pourront s'implanter soit en limites séparatives soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport à ces limites.

Uc 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même unité foncière.

- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chacune d'elles d'un minimum de 6 m.

Uc 9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50 % de l'emprise de l'unité foncière présente dans la zone. **Une superficie perméable suffisante devra être maintenue afin de permettre l'assainissement des eaux usées et pluviales.**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Uc 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

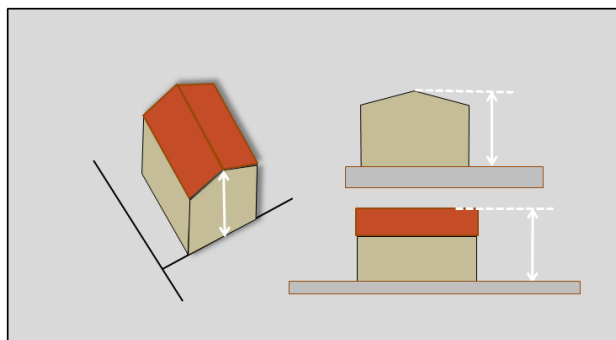
- La hauteur maximale est limitée à :
 - habitations : 10 m au faitage ;
 - annexes à l'habitation : 5 m au faitage ;
 - bâtiment d'activité : 7 m au faitage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;

- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.



Uc 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel :

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables à l'intérieur de la zone.

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

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

- Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas.

De même, au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes, conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche :

- les toitures et les murs végétalisés ;
- les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Préservation des éléments bâtis et naturels identifiés conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 :

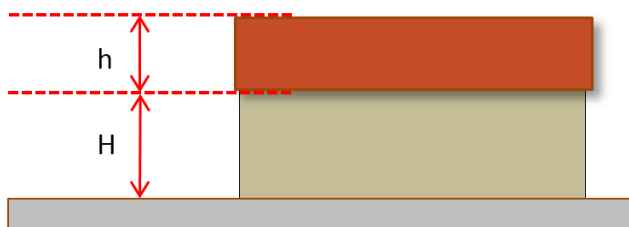
Les éléments naturels (vergers, arbres remarquables, ...) devront faire l'objet d'une autorisation dès l'instant où leur destruction, aménagement, suppression serait envisagé.

Les éléments bâtis identifiés devront respecter les caractéristiques architecturales et les matériaux du bâti existant, dès l'instant où des travaux d'aménagement, de réfection, d'extension seraient envisagés au droit de ces constructions.

HABITATIONS ET LEURS ANNEXES

Forme :

La hauteur du sol fini à l'égout doit être supérieure à la hauteur de l'égout au faitage, en respectant le principe suivant, la hauteur (H) du sol naturel à l'égout doit au minimum être 1,2 fois supérieure à la hauteur (h) de la gouttière au faitage.

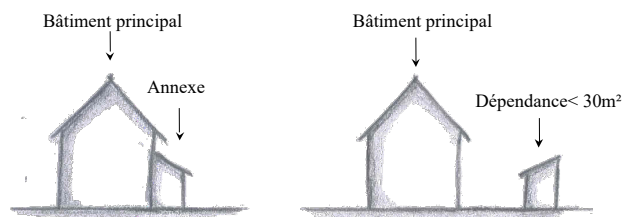


$$H = h \times 1,2$$

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et aux constructions existantes et leurs extensions qui ne respectent pas cette disposition

Toitures

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; elles devront être à deux pans minimum et présenter une seule ligne de faitage par volume. Leur pente devra être comprise entre 35 et 45 °, à l'exception des annexes et dépendances pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée. **De même la ligne de faitage devra représenter 2/3 de la longueur totale de la toiture**



Néanmoins, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

De même les dépendances et annexes isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 50 m².

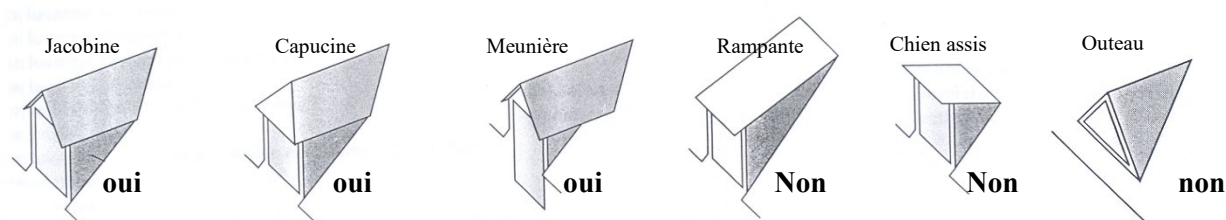
Les pignons tant pour les habitations que pour les bâtiments annexes de plus de 50 m² seront arasés sans tuiles de rives.

- Les toits mansardés sont interdits
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

Ouvertures

Afin de respecter les proportions de l'habitat vernaculaire, les ouvertures « fenêtres/porte-fenêtre » **visibles du domaine public** seront plus hautes que larges (**rapport minimum de 1,4**)

- La création de chiens assis, de lucarnes rampantes et d'outaux est interdite.



- Les lucarnes devront être plus hautes que larges en respectant un rapport moyen de 1,3 minimum.

- Les châssis de toit devront être plus hauts que larges. Ils devront respecter l'ordonnancement de la façade, et **respecter un rapport de gabarit minimum de 1,2, ils ne pourront pas être accolés les uns aux autres**

Aménagement/extension des constructions

La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les dispositions et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Des exceptions pourront être autorisées pour des extensions innovantes d'un point de vue architectural sous réserve d'une bonne intégration avec les volumes bâtis et l'environnement urbain proches.

Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (rouge ancien, rouge bourgogne, rouge vieilli ou brun vieilli). Cependant l'ardoise ou les matériaux d'une autre tonalité peuvent être autorisés pour les bâtiments qui en sont déjà couverts ou pour leurs extensions.
- Les toitures des constructions principales (édifiées dans la bande de 20 m) seront recouvertes par de la tuile de terre cuite plate petit moule (60 à 80 au m²) ou de la tuile mécanique aspect tuile plate (19 au m² minimum) ; à l'exception des toitures en ardoise naturelle pour lesquelles les dimensions de l'ardoise devront être identiques à celles déjà en place.
- Les annexes, dépendances, et bâtiments non visibles de la voie publique pourront utiliser d'autres matériaux de teinte similaire. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter
- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit ; de même l'emploi de fausses briques, faux bois, briques de parement est interdit.
- Les revêtements de façade devront respecter le caractère minéral des constructions locales ; ces enduits seront grattés fin, à la chaux ou au plâtre. La teinte sera sable ou d'une teinte ocre naturel ; le blanc et les teintes trop criardes sont proscrites. Les autres revêtements de façades (bardages...) seront d'une tonalité similaire à celle sus-précisées ou équivalente à celle du bâtiment existant.

- Dans le cadre d'une réhabilitation de bâtiments anciens, les enduits seront réalisés à la chaux ou au plâtre.

- Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (jeux de maçonneries polychromes, listels, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

- Pour les annexes ou extension de bâtiments existants, ils doivent être en accord avec la construction principale.

Menuiseries/ouvertures

- Les ouvertures et fermetures, huisseries, boiserie, seront peintes (ou teintées) d'une même couleur à choisir dans la gamme des blancs cassés, beiges, verts, bleus, marrons, gris, gris coloré, ocre naturel ou sang-de-bœuf. Néanmoins la porte d'entrée devra se distinguer des autres **huisseries ouvertures** par une teinte légèrement plus soutenue, elle ne pourra pas être de couleur blanche, ni blanc cassé et devra s'harmoniser avec l'ensemble du bâti.

A titre indicatif, les teintes RAL suivantes peuvent être utilisées : blanc cassé (RAL 9001/9002), gris clair (RAL 7044/7047/7035), gris coloré vert (RAL 6011/6021), gris coloré bleu (RAL 5014/5023/5024), bleu (5007/5009), beige (RAL 1013/1014/1015), tabac (RAL 7002/7006/7034), rouge lie-de-vin (RAL 3004/3005), vert bruyère (RAL 6003/6007) ou foncé (RAL 6000/6005) et vert empire (RAL6002).

- L'occultation des parties vitrées pourra être réalisée soit par :

- des volets battants en bois plein à barre sans écharpe ou persiennés ;
- des persiennes métalliques à la française ;
- des volets roulants.

D'une manière générale les ouvertures donnant sur le domaine public (à l'exception des portes d'entrée) devront être équipées de volets battants sans écharpe en bois, aluminium, PVC. Les teintes de ces volets devront respecter les teintes mentionnées ci-dessus

- Les volets roulants ne seront autorisés que si leurs caissons ne sont pas visibles de l'espace public (**intégré ou masqué par un lambrequin**) et sous réserve qu'en façade sur rue, ils soient accompagnés de volets battants.

- Les ouvertures présentant des parties vitrées aux découpes fantaisistes (demi-lune, haricot, triangle, hublot...) sont interdites. Il en va de même des vitrages comprenant des filets dorés simulant des petits bois.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (éléments de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, sa hauteur pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

En façade sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 1,8m, elles **doivent** être composées :

- de murs pleins **enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chaperon en tuile** ;
- de grillages reposant ou non sur un mur de soubassement.
- d'éléments **métalliques** à barreaudage vertical **ou horizontal**, doublé ou non d'un festonnage **métallique** de la même teinte. sans caractère ostentatoire, reposant sur un mur de soubassement,
- **les brises vues en surimposition sont interdits**

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

- Les clôtures en palplanche béton **ou bois** sont interdites en façade sur rue.

- **Les portails et portillons devront présenter une simplicité de forme et de conception**

En limites séparatives et fonds de parcelles, la hauteur est limitée à 2m. Les clôtures **peuvent doivent** être constituées :

- de murs pleins **enduits ou à pierre-vue recouverts d'un chaperon** ;
- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement, doublé ou non d'une haie (voir annexe2). La hauteur du muret est limitée à 0,5 m sauf s'il constitue un soubassement entre deux terrains de hauteur différente.
- **de panneaux de bois**

Autres éléments :

Les caissons de climatisation, et autres éléments techniques tels que les pompes à chaleur ne peuvent être implantés en façade sur rue, sauf s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Uc 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

- Le nombre de place de stationnement requis est de deux places minimums par logement. Cependant :

- Dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (plus de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par lot ou logement créé).

Pour les constructions dont la vocation initiale n'est pas l'habitat, le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercée.

- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires aux installations, les dispositions des articles L.123-1-12, L.332-7-1 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme pourront être mises en œuvre.

- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

Uc 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier. (voir liste en annexe)

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

-Un écran végétal de taille adaptée doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

- Au sein des espaces végétalisés identifiés par les documents graphiques (jardins et vergers à protéger) les boisements existants devront être préservés, et remplacés en nombre équivalent dans le cas de leur suppression ou déplacement.

Uc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

Uc 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

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

- Tout projet de construction, de travaux ou d'aménagement devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 1AU est un espace d'extension de l'urbanisation, **qui correspond au lotissement « Les Jardins de Touquin »** situé en continuité de la trame bâtie du village, son aménagement et sa constructibilité sont subordonnés au respect des dispositions du présent règlement et du respect des prescriptions d'aménagement définies dans les Orientations d'Aménagement et de programmation.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du Code de l'urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2013 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de l'article R.123-10-1 ne s'appliquent pas au sein de la zone 1AU.

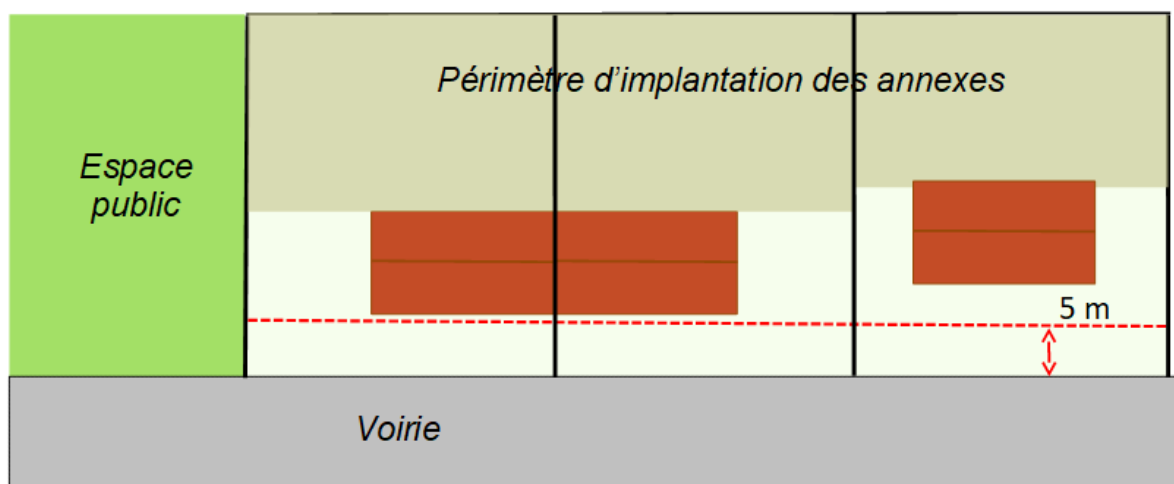
1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles de fait avec le caractère résidentiel de la zone.

1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à vocation d'habitat et leurs annexes sous réserve qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, permis groupé,...). Cette dernière devant respecter une densité minimale de 16 logts/ha.
- Les annexes à l'habitation (abris de jardins,...) dès lors que leur emprise ne dépasse pas :

- 20 m² pour les abris de jardins et une hauteur de 3 m.
 - 45 m² pour les vérandas et les constructions accolées à la construction principale.
- les extensions des constructions et les annexes ne peuvent être édifiées que sur la façade arrière de la construction principale (voir schéma ci-après).



1AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique existante à la date d'approbation du présent PLU, ouverte à la circulation automobile, et en état de viabilité et carrossable.

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

- Les accès routiers sont limités à un seul par propriété, le déplacement de cet accès ou la création d'un accès secondaire pourra être autorisé après accord du service gestionnaire de voirie.

- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile (chemin agricole, voie enherbée,...). De même les cours communes, « passages communs »... ne peuvent constituer l'accès à un terrain pour qu'il soit constructible.

- Aucun accès n'est autorisé au droit de la RD 231

3) Voirie

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple....).

1AU 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

3) Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire.
- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de pluie issues de vastes surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,...)

4) Autres réseaux

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

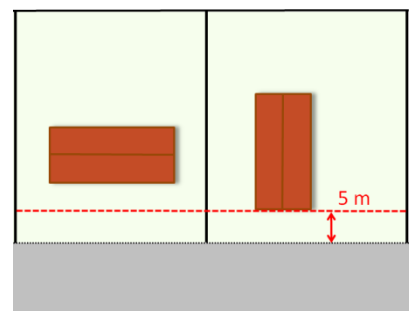
1AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Sans objet

1AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter :

- en respectant un retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques.



les constructions principales devront respecter un recul minimum de 10 m de la limite d'emprise de la RD 231.

Les annexes seront obligatoirement édifiées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie de desserte principale. Elles pourront s'implanter en limite d'emprise publique sous réserve que cette limite ne soit celle qui donne sur la rue.

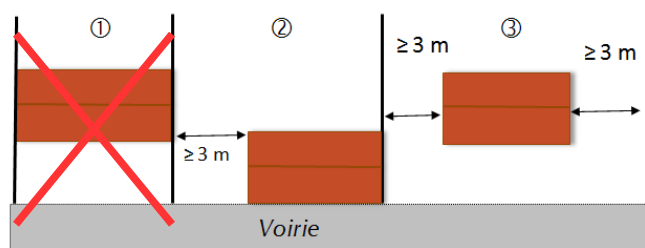
Ces règles ne s'appliquent pas :

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter soit à l'alignement des voies soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport aux limites d'emprise.

1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales ② ③



- Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance (R) entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol naturel à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m ($R=H/2 \geq 3m$), la distance par rapport à l'autre limite sera d'au minimum 3 m.
- les annexes peuvent s'implanter sur deux limites quand elles sont implantées en fond de parcelle. Dans le cas d'une implantation en retrait celui-ci sera au minimum de 1m

Ces règles ne s'appliquent pas :

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter soit en limites séparatives soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport à ces limites.

1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

- Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même unité foncière.
- Toutefois dans le cadre de plusieurs constructions à vocation d'habitation sur une même unité foncière, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance entre chacune d'elles d'un minimum de 3 m.

1AU 9 EMPRISE AU SOL

- Non réglementée

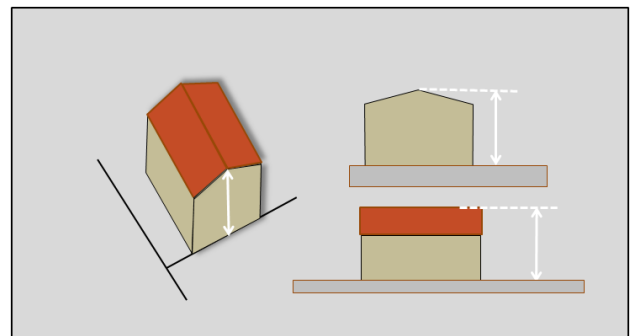
1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est limitée à :

- habitations et annexes contiguës : 10 m au faitage ;
- annexes non contiguës à l'habitation : 3 m au faitage ;

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.



1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel :

Au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche :

- les toitures et les murs végétalisés ;
- les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

HABITATIONS ET LEURS ANNEXES

Forme :

Toitures

- Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; elles devront être à deux pans minimum et présenter une seule ligne de faitage par volume. Leur pente devra être comprise entre 30 et 45 °, à l'exception des annexes et dépendances pour lesquelles aucune pente minimale n'est exigée.

Néanmoins, les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou à un mur préexistant de hauteur suffisante.

De même les dépendances et annexes isolées peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 20 m².

- Les toits mansardés sont interdits.

- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser avec la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies précédemment.

Ouvertures

- *seules sont autorisées les lucarnes de type « jacobine »*

- Les lucarnes devront être plus hautes que larges en respectant un rapport moyen de 1,3.

- Les châssis de toit sont autorisés, ils devront être plus hauts que larges et respecter l'ordonnancement et l'esthétique de la façade.

Matériaux et couleurs :

Toitures et couvertures

- Les matériaux et teintes des couvertures doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (rouge ancien, rouge bourgogne, rouge vieilli ou brun vieilli).

- Les toitures des constructions principales (édifiées dans la bande de 20 m) seront recouvertes par de la tuile de terre cuite plate petit moule (60 à 80 au m²) ou de la tuile mécanique aspect tuile plate (19 au m² minimum).

- Les annexes, dépendances, et bâtiments non visible édifié de l'espace public pourront utiliser d'autres matériaux d'aspect général et de teinte similaires. Cette disposition ne s'applique cependant pas à l'extension des bâtiments existants pour lesquels une uniformité d'ensemble sera à respecter.

- Les dispositions précédentes relatives à l'aspect des toitures ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Bâtiments/parements extérieurs

- L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses, plaques béton,...) est interdit ; de même l'emploi de fausses briques, faux bois, briques de parement est interdit.

- Les revêtements de façade devront respecter le caractère minéral des constructions locales ; ces enduits seront grattés fin. La teinte sera similaire à celle d'origine.

- Pour les annexes ou extension de bâtiments existants, les enduits seront de la même que le bâtiment principal, pour les constructions en acier la teinte sera gris foncé et vert foncé, pour les constructions ils seront peints d'un couleur similaire au bat principal

Menuiseries/ouvertures

- Les ouvertures et fermetures, huisseries, boiserie, seront peintes (ou teintées) de la même couleur que celle d'origine.

A titre indicatif, les teintes RAL utilisées dans cette zone sont les suivantes :

Porte d'entrée et volet battant : vert amande (ral 6021), bordeaux (ral 3004), gris (ral 7035)

Fenêtres et baie vitrée : blanc cassé (RAL 1013)

Volet Roulant : Blanc cassé (RAL 1013)

Porte de garage : Blanc cassé (RAL 1013)

- L'occultation des parties vitrées pourra être réalisée soit par :

- des volets battants en bois plein à barre sans écharpe ;
- des volets roulants, obligatoirement accompagnés de volets battants

- Les volets roulants ne seront autorisés que si leurs caissons ne sont pas visibles de la voie publique.

- Les ouvertures présentant des parties vitrées aux découpes fantaisistes (demi-lune, haricot, triangle, hublot...) sont interdites. Il en va de même des vitrages comprenant des filets dorés simulant des petits bois.

Clôtures :

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de celle-ci pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

En façade sur rue, respect de l'existant la hauteur des clôtures est limitée à 1,25 m, elles seront composées :

- de portail et de portillon à barreaudage verticale de couleur grise RAL 7016,
- de grillage en panneaux rigides gris RAL 7016

En limites séparatives et fonds de parcelles, et en limite avec le domaine public ne donnant pas sur la rue la hauteur est limitée à 2m. Les clôtures peuvent être constituées :

- de grillage ou de panneaux grillagés rigides reposant ou non sur un mur de soubassement, doublé ou non d'une haie (voir annexe 2). La hauteur du muret est limité à 0,5 m sauf s'il constitue un soubassement entre deux terrains de hauteur différente ;
- ce grillage peut être doublé de pare-vue imitant les végétaux ou de lames verticales grises pour les grillage gris (RAL 7016) ou vertes pour les grillage vert (RAL 6005)

Autres éléments :

Les caissons de climatisation, et autres éléments techniques tels que les pompes à chaleur ne peuvent être implantés en façade sur rue, sauf s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

1AU 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de places de stationnement requis est de deux places par logement dont au moins une couverte. Cependant :

- dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements

(plus de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par lot ou logement créé).

- Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.
- En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires aux installations, les dispositions des articles L.123-1-12, L.332-7-1 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme pourront être mises en œuvre.
- La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 15 m² non compris les voies de desserte.

1AU 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les essences locales et assimilables sont à privilégier. (Voir liste en annexe)
- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

1AU 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans objet

1AU 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagements devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE : La zone 2AU est une zone peu ou pas équipée, destinée à l'urbanisation à long terme de la commune.

Son ouverture à l'urbanisation partielle ou globale est subordonnée à une **modification** du Plan Local d'Urbanisme et à la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble qui devra s'appuyer sur les principes d'aménagement définis dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Elle est composée de trois secteurs, 2AUa, 2AUb et 2AUc, pour lesquels des orientations d'aménagement et de programmation sont définies.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2013 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2 g.
- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol de toute nature sont interdites à l'exception des constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, ainsi que des dépôts, affouillements et exhaussements qui leur sont liés **et des dispositions mentionnées à l'article 2AU 2**

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

Tout projet même partiel à l'échelle de cette zone devra se conformer aux principes généraux définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de Programmation en particulier en termes de maillage de voirie, de programmation de logements, de gestion des eaux pluviales, de cheminements et déplacements.

Tout projet d'aménagement prévoyant la réalisation de logements devra prévoir la réalisation d'une densité minimale de 20 logements/ha sur au minimum 1/3 du foncier de ces emprises.

La réhabilitation et le changement de destinations des constructions existantes présentes au sein de la zone (ces adaptations de l'existant devront respecter les dispositions réglementaires de la zone Ub, en particulier en matière de traitement de clôtures et des stationnements)

2AU 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les principes définis dans les orientations d'aménagement devront être respectés dans une logique de maillage des voiries et de rationalisation des accès

1) Rappel

- Pour être aménageable un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, cette voie devra être aménagée afin de permettre la circulation automobile, et elle devra également intégrer des cheminements doux (piétons en particulier)

2) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers et seront à réaliser en liaison avec le service gestionnaire de voirie.

- Aucun accès n'est autorisé sur une voie inadaptée à la circulation automobile, de même les servitudes de passage, « passages communs »,... ne peuvent constituer l'accès à un terrain pour qu'il soit constructible.

3) Voirie

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (place de retournement par exemple...).

2AU 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand celui-ci est présent. En l'absence de réseau ou dans le cas de contraintes techniques spécifiques l'assainissement autonome est obligatoire.

3) Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle du périmètre de projet.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de pluie issues de vastes surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,...).

4) Autres réseaux

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

2AU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises ;
- soit en respectant un retrait minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas :

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter soit à l'alignement des voies soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport aux limites d'emprise.

2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en retrait

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance entre la construction et une des deux limites sera au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit le plus haut avec un minimum de 3 m, mesurée à partir du sol naturel ($R=H/2$).

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter soit en limites séparatives soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport à ces limites.

2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Non réglementée

2AU 9 EMPRISE AU SOL

- Sans objet

2AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementée

2 AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Non réglementé

2AU 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences locales et assimilables sont à privilégier. (voir liste en annexe)

- Les projets de construction et d'aménagement devront rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains et intégrés un traitement paysager adapté au site et à son contexte paysager.

2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

2AU 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet

2AU 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Tout nouveau projet de construction ou toute nouvelle opération d'aménagement devra prévoir son raccordement futur aux réseaux de communication électronique à haut débit (fibre optique,...) par l'implantation de fourreau d'attente à même de permettre une diffusion et un raccordement aisés à ces réseaux.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE : La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Elle est identifiée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

C'est un espace spécifique qu'il convient de préserver. Seules sont autorisées les constructions et installations mentionnées dans l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme.

Certains bâtiments, en raison de leur caractère patrimonial et architectural, font l'objet d'une identification au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Des boisements, prairies et espaces mixtes font l'objet d'une identification au titre des dispositions de l'article L.123-1-5 en tant qu'espaces naturels à préserver.

Elle comprend :

- un secteur Ah, relatif à des constructions à vocation d'habitation où des dispositions spécifiques s'appliquent ;
- un secteur Aj, relatif à des espaces d'agrément (jardins, vergers) non liés à l'activité agricole.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2013 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière, conformément à l'article R.421-2 g.

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- La Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

- Une partie de la zone A est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter préfectoral n° 2012-DDT-SE n°281. Les dispositions propres à cette servitude s'appliquent indépendamment des règles énoncées ci-après.

A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A 2

Au droit des espaces identifiés en « zones humides » sont particulièrement interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Les comblements, affouillements, exhaussements
- La création de plans d'eau artificiels
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Au droit des boisements protégés sont interdits :

- Les défrichements afin de permettre une autre forme d'occupation des sols

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, dès l'instant où leur implantation s'avère nécessaire et n'est pas de nature à compromettre la vocation de la zone ;

- les constructions nécessaires à l'activité agricole, y compris les installations classées au titre de la protection de l'environnement quand elles sont liées à ces activités. Sont toutefois interdites les constructions à vocation d'habitation ;

- dans les bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-3-1, les changements de destination suivants dans les volumes des bâtiments préexistants à la date d'approbation du présent PLU et s'ils sont liés ou non à l'exploitation agricole :

- pour l'implantation d'activités économiques autres qu'agricoles ;
- dans un but d'hébergement touristique temporaire, lié au caractère rural (gîtes, chambres d'hôtes...) ;
- pour l'extension des logements existants sans création de nouveau logement ;

- les dépôts de matières dangereuses ou toxiques s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol présente dans la zone sous réserve des autorisations et prescriptions des législations en vigueur, et que ce ne soit pas incompatible avec la proximité des habitations ;

- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée **à l'exception des secteurs identifiés aux documents graphiques comme espaces humides à préserver.**

Par ailleurs en secteur Ah sont autorisés :

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits suite à un sinistre ;
- l'adaptation, la transformation, des bâtiments existants sans création de nouveau logement ;
- **le changements de destination dans un but d'hébergement à vocation touristique (gîtes, chambres d'hôtes)**
- l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes présentes dans la zone, ~~sous réserve que cette extension ne concerne pas plus de 20 % de l'emprise au sol déjà construite à la date d'approbation du PLU, ou une surface de plancher de 25 m² et~~ sous réserve que cette extension ne crée pas de nouveau logement ;
- les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, ...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans le limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 50 m².
- les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée.

Par ailleurs en secteur en Aj sont autorisés

- les constructions, les extensions et installations annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscines, épandages d'assainissement,...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveau logement et dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 50 m² par unité foncière ;
- les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 40 m² ;
- les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisées.

A 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

A 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

Toutefois une alimentation par puits individuel pourra être autorisée au cas par cas en fonction des contraintes locales et sous réserve de l'accord des services compétents.

2) Assainissement

L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé. Sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Toutefois quand le réseau collectif d'assainissement est à proximité (moins de 100 m) le raccordement au réseau collectif pourra être autorisé.

Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être gérées à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet.

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

A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

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

Zone A

Les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques. Ce recul est porté à 10 m par rapport aux berges des cours d'eau.

Cette distance sera portée à 20 m lorsque l'entrée du bâtiment se trouve face à cette voie ou emprise publique.

Secteur Ah et Aj

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques ;
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit en continuité de l'alignement des bâtiments existants.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- au niveau des carrefours où un recul supérieur peut être imposé, et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection ;

- à l'extension d'un bâtiment existant implanté à une distance inférieure à celle mentionnée ci-dessus, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité initiale ;

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter soit à l'alignement des voies soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport aux limites d'emprise.

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative.
- Soit en respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives. Ce recul est porté à 15 m en limite avec une zone à vocation d'habitat

Ces règles ne s'appliquent pas :

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter soit en limites séparatives soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport à ces limites.

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

Non réglementée

A 9 EMPRISE AU SOL

Zone A:

Non réglementée

Secteur Ah:

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 40 % de l'emprise de l'unité foncière présente dans la zone.

Secteur Aj :

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 20 % de l'emprise de l'unité foncière présente dans la zone.

A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Zone A:

La hauteur maximale des constructions à vocation d'activité ne pourra excéder 10 m (les éléments techniques ou spécifiques, tels que élévateurs, boisseaux de chargement, séchoirs ne sont pas pris en compte dans le calcul de ces hauteurs).

Secteur Ah :

La hauteur des extensions sera au plus égale à la hauteur de la construction initiale. Pour les constructions annexes (non agricoles), cette hauteur est limitée à 5 m au faitage.

Secteur Aj :

- La hauteur des constructions est limitée à 5m au faitage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Zone A : Bâtiments d'activités :

Matériaux et couleurs

- Afin de faciliter l'intégration des bâtiments dans le paysage les bardages seront de teintes foncées et mates (nuances de bruns, verts, gris). Ces couleurs pourront être plus claires à la proximité des parties urbanisées.
- Les bardages en bois seront soit laissés bruts, soit peints en respectant les tons définis ci-dessus.
- les matériaux de construction destinés à être revêtus (parpaings, agglomérés, briques creuses,...) ne peuvent être laissés apparents.

Secteur Ah et Aj

Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent être en harmonie avec les caractéristiques de la construction initiale notamment en ce qui concerne :

- les volumes ;
- la morphologie, la teinte, la pente des toits ;
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures ;

Toutefois, une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, sous réserve d'une bonne intégration dans la trame paysagère environnante.

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux et teintes de la couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton tuile de terre cuite dans les nuances de rouge à brun).
- l'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses,...) ainsi que l'utilisation de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdit.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développés dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisée sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- les toitures terrasse et/ou végétalisées ;
- les panneaux solaires ;
- l'usage du bois ;
- ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions.

Clôtures :

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

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (éléments de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, sa hauteur pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine.

Les clôtures peuvent être composées :

- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement ;
- d'éléments métalliques, à barreaudage vertical reposant sur un mur de soubassement ;
- de murs pleins s'ils sont édifiés en prolongement de murs pleins existants et dont l'aspect s'harmonisera avec les clôtures avoisinantes.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

Les clôtures en limite séparative seront en grillage sauf en cas de prolongement d'un mur existant.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

A 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

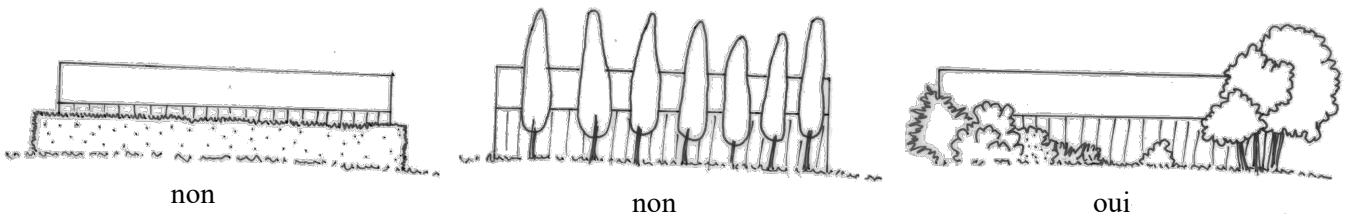
Dans le cadre de l'aménagement ou de la réhabilitation de bâtiments existants (secteur Ah et bâtiments identifiés au titre de l'article L.123-3-1) le nombre de places de stationnement à réaliser sera le suivant :

- Logement, Gîte : deux places minimum par unité;

- Chambres d'hôtes : une place par chambre.
- Exploitation agricole : sans objet

A 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un traitement paysager contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.
- Les essences locales sont les seules autorisées.
- D'une manière générale il conviendra d'éviter les alignements végétaux au droit des bâtiments.



A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

A 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

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

Sans objet

TITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE : La zone N correspond aux espaces forestiers naturels et agricoles de la commune qu'il convient de préserver.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- **Nc**, relatif à un espace de développement de l'hébergement de loisirs (camping) ;
- **Ne**, relatif à l'emprise de la station d'épuration communale ;
- **Nh**, relatif à des secteurs d'habitat diffus où la construction de nouveaux logements est interdite ;
- **Nj**, relatif à des espaces à vocation de jardins et de vergers en continuité de la trame bâtie, où les constructions annexes à l'habitation sont autorisées ;
- **Nm**, correspond à des ensembles organisés composés de parcs arborés et de constructions (parc du château par exemple) où les conditions d'occupation du sol sont restreintes afin d'assurer la préservation du site.

Une partie de la zone N est concernée par l'emprise de la zone NATURA 2000 FR1100812 « l'Yerres de sa source à Chaumes en Brie »

- Une partie de la zone N est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012 par arrêté inter préfectoral n° 2012-DDT-SE n°281. Les dispositions propres à cette servitude s'appliquent indépendamment des règles énoncées ci-après.

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R.421-12d du Code de l'Urbanisme et à une délibération du conseil municipal en date du 29 mars 2013 à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière, conformément à l'article R.421-2 g.

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.

- la Direction Régionale des Affaires Culturelles -Service Régional de l'Archéologie- doit être consultée pour avis, au titre de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

- Les éléments bâtis à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur démolition serait projetée, conformément à l'article R.421-28.

N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2

Au droit des espaces identifiés en « zones humides » sont particulièrement interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- Les comblements, affouillements, exhaussements
- La création de plans d'eau artificiels
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Au droit des boisements protégés sont interdits :

- Les défrichements afin de permettre une autre forme d'occupation des sols

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions et installations, aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, dès l'instant où leur implantation s'avère nécessaire et n'est pas de nature à compromettre la vocation de la zone.

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, non conformes au caractère de la zone, régulièrement édifiés au moment de l'approbation du présent document.

Cependant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourront être autorisées que si elles ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil d'Etat, du 27 juin 2001, compte tenu de l'importance des travaux et aménagements et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés.

Par ailleurs en secteur Nc sont autorisés :

- les terrains de camping et de caravanning tels qu'ils sont définis aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

- l'implantation habitations légères de loisirs et/ou de résidences mobiles telles qu'elles sont définies aux articles R.111-31 et R.111-33 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les installations, travaux et aménagements s'ils sont nécessaires au développement de l'activité touristique et sont liés au fonctionnement de cette activité ;
- l'habitation dans la limite d'un seul logement pour le gardiennage ou la direction du site.

Par ailleurs en secteur Ne sont autorisés :

- les constructions, installations, travaux et aménagement nécessaires au fonctionnement de la collectivité.

Par ailleurs en secteur Nh sont autorisés :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et dès l'instant où sa reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général du secteur.
- l'adaptation, la transformation des bâtiments existants sans création de nouveau logement ;
- l'extension des constructions à vocation d'habitation existantes sous réserve que cette extension ~~ne concerne pas plus de 20 % de l'emprise au sol déjà construite à la date d'approbation du PLU ou 25 m² de surface de plancher~~ et ne crée pas de nouveau logement ;
- l'extension des bâtiments d'activité existants dans la limite de 10 % de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLU ;
- les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardin, ...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 50 m² ;
- les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisées.

Par ailleurs en secteur Nj sont autorisés :

- les constructions, les extensions et installations annexes à l'habitation (garages, abris de jardin, piscines, épandages d'assainissement,...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements et dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 50 m² par unité foncière ;
- les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 40 m² ;
- les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisées.

Par ailleurs en secteur Nm sont autorisées :

- l'adaptation, la transformation et l'extension des constructions existantes sans création de nouveaux logements ;
- les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardin, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveau logement et dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 60 m² par unité foncière ;
- les installations, travaux et aménagements, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisées.

N 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Accès

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

2) Voirie

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée.

N 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

- En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé. Sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

- Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés dans le réseau public ou le milieu naturel.

3) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si celui-ci est de type séparatif. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant ou dans le cas d'un réseau unitaire, le traitement des eaux se fera à l'échelle de la parcelle.

- Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementée

N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Zone N et secteurs Ne et Nj

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

Secteurs Nc, Nh et Nm

- Les extensions des constructions existantes devront être implantées en continuité de l'existant.
- Les bâtiments annexes pourront être implantés soit à l'alignement, soit en respectant un retrait minimum de 5 m.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- au niveau des carrefours où un recul supérieur peut être imposé, et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection ;
- à l'extension d'un bâtiment existant implanté à une distance inférieure à celle mentionnée ci-dessus, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité initiale ;

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter soit à l'alignement des voies soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport aux limites d'emprise.

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- en respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives ;
- en limite séparative.
- en continuité des bâtiments existants dans le cadre d'une extension

Ces règles ne s'appliquent pas :

En ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs, celles pourront s'implanter soit en limites séparatives soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport à ces limites.

N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription en ce qui concerne l'implantation des constructions sur une même propriété.

N 9 EMPRISE AU SOL

Zone N : Non réglementée

Secteur Nh : L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 40 % de l'emprise de l'unité foncière présente dans la zone.

Secteur Nj : L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 20 % de l'emprise de l'unité foncière présente dans la zone.

Secteur Nm : L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50 % de l'emprise de l'unité foncière présente dans la zone.

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Zone N et secteur Ne

- Aucune prescription n'est définie.

Secteurs Nc, Nh, Nj et Nm

- La hauteur des constructions est limitée à :

- 4 m au faîtage pour les garages et les abris pour animaux ;
- 3 m au faîtage pour les abris de jardins.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux et extensions effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur existante à la date d'approbation du PLU ;

- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées ; cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

N 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Zone N et secteur Ne

Aucune prescription n'est définie.

Secteur Nc

Les constructions devront s'insérer au mieux dans leur environnement proche.

Secteur Nh et Nm

Les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de la construction initiale locale notamment en ce qui concerne :

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

Toutefois, une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions du présent article, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, sous réserve d'une bonne intégration dans la trame paysagère environnante.

De même il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction ou d'extension de construction existante développée dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux et teintes de la couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes (ton tuile de terre cuite dans les nuances de rouge à brun) ou ton ardoise quand celui-ci est préexistant

L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses,...) ainsi que l'utilisation de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Il peut être dérogé aux dispositions ci-avant dans le cadre de construction, d'extension ou d'aménagement de construction existante développées dans une logique de développement durable et sous réserve d'une bonne intégration avec la structure bâtie existante.

Dans ce cadre peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et dans la composition de la construction :

- les toitures terrasse et/ou végétalisées ;
- les panneaux solaires ;
- l'usage du bois ;
- ainsi que tout autre dispositif technique ou architectural à même de renforcer le caractère durable des constructions.

Clôtures :

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

- La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 m (élément de composition et de portail exclus). Toutefois dans le cadre d'une clôture édifiée en continuité d'une clôture existante, la hauteur de la nouvelle clôture pourra se rapprocher de la hauteur de la clôture voisine existante.

Les clôtures peuvent être composées :

- de grillage reposant ou non sur un mur de soubassement ;
- d'éléments métalliques, à barreaudage vertical reposant sur un mur de soubassement ;
- de murs pleins s'ils sont édifiés en continuité de murs pleins existants.

Dans le cadre d'une composition associant mur de soubassement et appareillage, la décomposition de cet ensemble devra respecter les principes suivants : 1/3 maximum pour le muret supportant l'ouvrage et 2/3 minimum pour l'appareillage.

Secteur Nj

Constructions

- Les constructions devront s'insérer au mieux dans leur environnement proche ; l'utilisation du bois comme matériau de construction ou en bardage est recommandée.

Clôtures

- Lorsqu'elles sont souhaitées, les clôtures seront simples et le plus discrètes possible. Elles seront de type agricole ou constituées d'une barrière de bois ou d'un grillage simple sur potelets métalliques minces ou poteaux de bois sans soubassement visible.

- Les haies de thuyas ou autres cupressacées sont interdites.

- Les portes, portails et portillons devront être traités en harmonie avec le reste de la clôture.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

N 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

N 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les essences locales seront à privilégier.

N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

N 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

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

Sans objet

TITRE VII

ANNEXES

ANNEXE 1 : DEFINITIONS

I - PROPRIETE

TERRAIN : unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

LIMITE SEPARATIVE : ligne qui sépare deux unités foncières contiguës.

II - MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

OPERATION D'AMENAGEMENT : lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.

Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : constructions définies à l'article R 444.2 du Code de l'Urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL : équipement ou bâtiment public ou privé à usage collectif, conformément au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacements réservés (circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978 : l'installation doit avoir une fonction collective et la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation).

III - COEFFICIENTS

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S) : rapport entre la surface de plancher définie à l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme susceptible d'être édifiée sur le terrain et la superficie dudit terrain.

EMPRISE AU SOL : coefficient exprimant le rapport entre la surface bâtie au sol et la surface du terrain.

SURFACE DE PLANCHER : Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme (Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

IV - VOIRIE

LIMITE DE LA VOIE :

a- En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.

b- En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

LARGEUR D'UNE VOIE : largeur de l'emprise d'une voie.

V - DIVERS

INSTALLATIONS TECHNIQUES : toute installation nécessaire à un service d'intérêt collectif :

Exemples d'installations techniques

- . Poteaux,
- . Pylônes,
- . Station hertzienne,
- . Ouvrages techniques divers,
- . Relais,
- . Postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- . Postes transformation,
- . Château d'eau,
- . Station épuration, etc...

BATIMENT PRINCIPAL : bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de service, agricole ou forestière et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.

BATIMENT ANNEXE : construction jointive d'un bâtiment principal.

DEPENDANCE : construction non jointive d'un bâtiment existant.

AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE : construction qui entraîne un non respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près etc....

Annexe 5 - LEXIQUE

Accès :

L'accès particulier est la partie de terrain ne desservant qu'une seule unité foncière. Il est situé à la limite de la voie.

Acrotère :

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

Alignement :

C'est la limite entre une unité foncière et une voie ou emprise publique ou privée.

Annexes :

Les constructions annexes sont situées sur une même unité foncière que le bâtiment principal, mais sont sans communication intérieure avec celui-ci. Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle...

Attique :

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche.

Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part, et d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ...

Construction :

Tout bâtiment et assemblage solide de matériaux, même ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 Code urbanisme), indépendamment de la destination ; tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Les clôtures n'entrent pas dans cette catégorie pour l'application du règlement.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Contigu :

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément

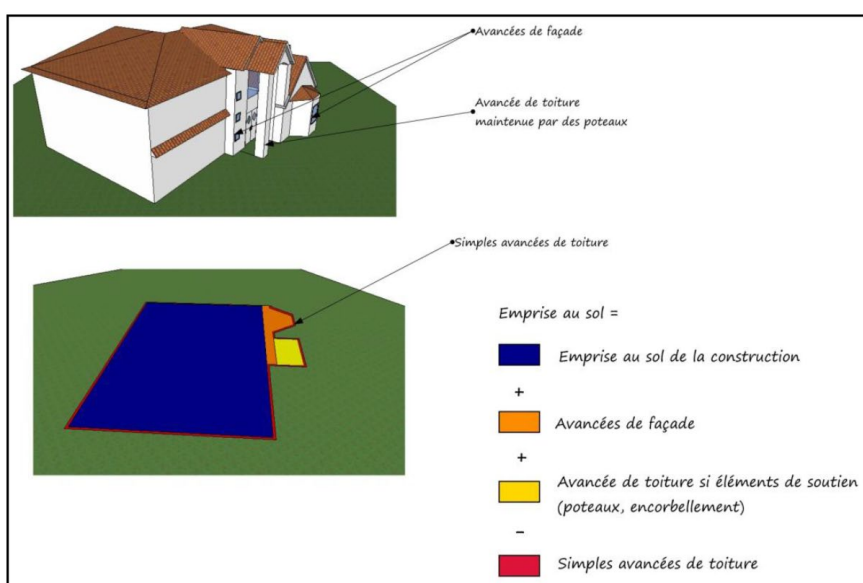
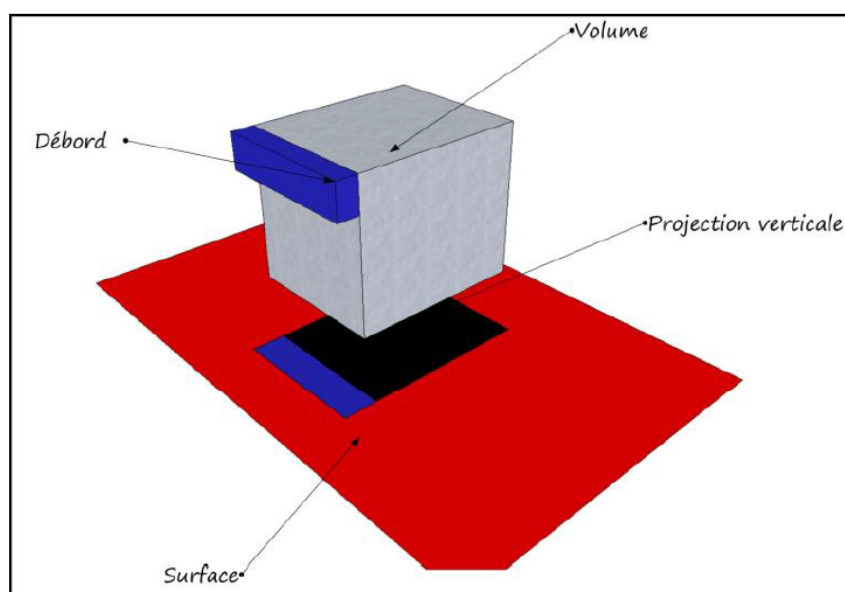
architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc..., ne constituent pas des constructions contiguës.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme etc.

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Emprise et plate-forme d'une voie :

Dans tous les cas, la largeur de la chaussée et des trottoirs devra être appréciée au regard du projet (voie sens unique...).

Emprises publiques :

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, etc.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Les balcons font partie intégrante de la façade.

Habitat collectif :

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment de plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Habitat individuel :

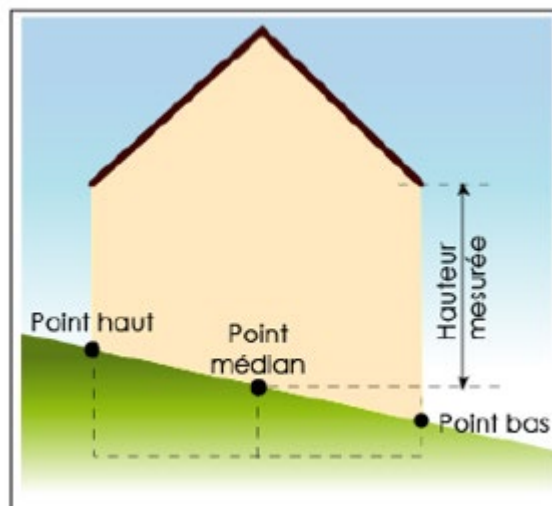
Format d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

Hauteur :

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une cote altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

Dans le cadre d'une construction comportant une attique la hauteur sera prise au point le plus haut de l'attique.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci-contre.



Limite séparative et limite de fond de parcelle :

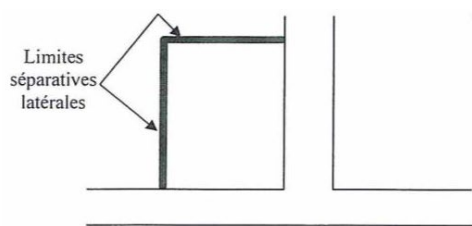


Fig 1

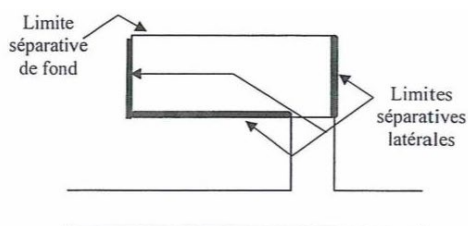
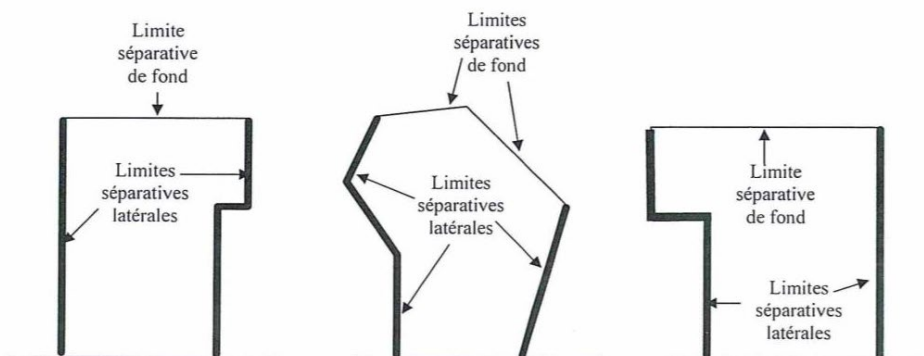


Fig 2



Opération d'aménagement d'ensemble :

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

Opération de constructions groupées :

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Ouvertures :

La notion d'ouverture créant des vues telle que prise en compte dans le règlement comprend les éléments suivants :

- Les fenêtres
- Les portes-fenêtres
- Les balcons
- Les loggias
- Les lucarnes
- Les châssis de toit
- Les portes
- Les terrasses

Sont considérés comme ouverture ne créant pas de vues pour l'application du règlement, les éléments suivants :

- Les ouvertures placées à plus de 1.90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit).
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide) dans la limite de 1.50 m².
- Les pavés de verre.
- Les marches et les paliers des escaliers extérieurs

OUVERTURES = BAIES

Ouvrages en saillie :

Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

Pleine terre :

Un espace non construit, engazonné ou enherbée (hors stationnaire et voie d'accès).

Réhabilitation :

La réhabilitation est une intervention soucieuse de préserver le caractère historique du bâti extérieur, tout en y installant des éléments de confort contemporain. Elle inclut donc toutes sortes de réparations, reconstructions, restaurations, réaménagements et de rénovations d'un bien immobilier, afin de le moderniser.

Rénovation :

Cela consiste à faire du neuf à partir du vieux et peut conduire à détruire pour autant que le besoin s'en fasse sentir. L'ancien est au service du neuf. Quelques témoins non gênants peuvent subsister, ils ne donneront alors qu'une touche de charme ancien et ne permettront qu'une belle image éclectique.

Surface de plancher :

Se conformer au code de l'urbanisme.

Terrain enclavé :

Tout terrain ou construction doit avoir un accès à la voie publique ou privée existante ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut il s'agira d'un terrain enclavé.

Toit terrasse :

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certaines constructions. permettant de réaliser une toiture plate. Cette dernière peut rester inaccessible ou être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir.

Unité foncière :

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Véranda :

Prolongement ou extension d'une construction dont la majorité des parois verticales sont composées de vitrage (hors structure pouvant être en bois ou métallique et soubassement pouvant être en maçonnerie).

VOIE :

Une voie est un espace public ou privé qui doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules et des personnes.

Une cour commune répond à cette définition.

- **VOIE PUBLIQUE**

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

- **VOIE PRIVEE**

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux unités foncières, et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...). Les chemins piétonniers ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

Les cours communes et passages communs sont considérés comme voies privées s'ils répondent aux critères ci-dessus.

ZONE :

Constituée par l'ensemble des terrains situés dans la même délimitation du plan de zonage et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

ANNEXE 2 : LISTE de VÉGÉTAUX de RÉFÉRENCE

Végétaux d'essences locales

Arbres pour boisements larges	
• Chêne • Merisier • Charme • Hêtre • Frêne commun • Tilleul des bois	• Peuplier tremble • Sorbier des oiseleurs • Bouleau verruqueux • Alisier blanc ou torminal • if
Arbres isolés, cépées et complément de boisement	
• Chêne • Merisier • Frêne commun	• Tilleul à petites feuilles ou à grandes feuilles • Érables
Essences bocagères de haut jet et lisières	
• Aulne cordé ou glutineux • Charme • Noisetier • Houx • Aubépine	• Saule blanc et autres saules indigènes • Pommier commun • Acacias (en position sèche)
Essences buissonnantes de remplissage	
• Noisetier • Érable champêtre • Fusain d'Europe • Prunellier • Sureau noir	• Cornouiller mâle et sanguin • Houx • Saule marsault • viorne obier
Essences arbustives de bordure (haies vives)	
• Cornouiller sanguin • viorne diverses • Troène commun (variété semi-persistante) • Églantier	• Prunellier • Groseillier sauvage • Épine vinette
Haies basses taillées	
• Érable champêtre • Noisetier • Cornouiller mâle et sanguin • viorne obier • Troène commun (semi-persistent)	• Prunellier • Églantier • Houx • Fusain d'Europe • Saule marsault

Végétaux horticoles assimilables aux essences locales (notamment en zone U)

Arbres pour boisements larges	
• Érable plane	• Noyer d'Amérique
Arbres isolés, cépées et complément de boisement	
• Érable plane " Cleveland " • Érable sycomore " Negenia " • Marronnier " Baumanii " • Aulne blanc • Charme " Fastigiata " • Hêtre commun • Pommier à fleurs " Van Eseltine "	• Peuplier blanc • Prunier à fleurs " Colorata " • Sorbier intermedia et domestica • Tilleul argenté • Orme " Resista Sapporo 2 " • Liquidambar • Tulipier de Virginie
Essences bocagères de haut-jet	
• Prunier myrobolan • Alisier blanc • Noyer commun • Érable ginnala • Frêne à fleurs	• Prunier à fleurs " Subbhirtella " • Poirier " nivalis " • Tilleul " Euchlora " • Aubépine " Crus-galli "
Essences buissonnantes de remplissage:	
• Érable ginnala • Prunier à fleurs " Subbhirtella " • Aubépine " Crus-galli " • Groseillier à fleurs	• Amélanchier • Épine-vinette (verte-le-type) • Argousier
Essences arbustives de bordure	
• Groseillier à fleurs	• Épine-vinette (verte-le type)
Haies libres fleuries et inclusion dans les haies basses taillées	
• Groseillier à fleurs ou sanguin • Amélanchier • Épine-vinette (verte-le-type) • Cornouiller stolonifère • Cotonéaster microphyllus	• Rosiers arbustes à fleurs simples • Berbéris verruculosa • Cytisus purpureus • Saules rampants • viorne persistante à petites feuilles
... et tous arbustes courants adaptés en clôture tels que	
• Forsythia • Deutzia • Kolkwitzia • Philadelphus • Laurier " Otto Luyken "	• Groseillier sanguin • Rosier rugueux • Saule romarin • Spirées • Viornes diverses

...pour une haie fleurie	
• Groseillier rouge • Groseillier à fleurs ou sanguin • Abelia • Forsythia • Cognassier du Japon • Corête du Japon • Weigela	• Cytises purpureus • Laurier tin • Buddlleia (ou arbre aux papillons) • Spirées diverses (De Van Houtte, Billardii, Arguta...) • Viornes diverses (opulente,...)
...pour une haie parfumée	
• Deutzia • Chèvrefeuilles divers • Lilas • Philadelphus (ou Seringat)	• Rosiers rugueux • Rosiers arbustes à fleurs simples • Troène de chine
...pour des feuillages, rameaux ou fruits décoratifs (notamment en automne)	
• Erable ginnala • Cornouillers divers (stolonifère, alba, kousa...) • Cotonéasters divers (microphyllus, lacteus...) • Photinia	• Berbéris verruculosa • Elaeagnus • Kolkwitzia • Saule romarin • Fusains divers •

Annexe 3 : Règlementation relative aux Espaces Boisés Classés

Article L130-1 Modifié par Ordonnance n°2012-92 du 26 janvier 2012 - art. 5

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Article L130-2

Modifié par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 202 X, XI JORF 14 décembre 2000

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 202 JORF 14 décembre 2000

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un Plan Local d'Urbanisme approuvé comme espace

boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins. Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Article L130-3

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L. 130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

Article L130-4

Les dispositions des alinéas 2,3 et 4 de l'article L. 130-1 et celles des articles L. 130-2 et L. 130-3 sont applicables aux terrains classés comme espaces boisés par un plan d'urbanisme approuvé en application du décret n° 58-1463 du 31 décembre 1958 par un plan sommaire d'urbanisme approuvé en application du décret n° 62-460 du 13 avril 1962 ou par un projet d'aménagement établi en application de la législation antérieure à ces décrets.

Article L130-5**Modifié par Ordonnance n°2006-596 du 23 mai 2006 - art. 3 (V) JORF 25 mai 2006**

Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois, parcs et espaces naturels des conventions tendant à l'ouverture au public de ces bois, parcs et espaces naturels. Dans le cas où les bois, parcs et espaces naturels sont situés dans des territoires excédant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet est soumis pour avis à la ou aux collectivités intéressées ou à leur groupement. Cet avis est réputé favorable si un refus n'est pas intervenu dans un délai de trois mois. Dans ce cadre, ces collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces. Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu.

Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent passer, dans les mêmes conditions, des conventions pour l'exercice des sports de nature, notamment en application du titre Ier du livre III du code du sport.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1er de la loi n° 75-602 du 10 juillet 1975.

Article L130-6

Des décrets en Conseil d'Etat fixeront, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent titre.

Annexe 4 - GLOSSAIRE

DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS (article R.151-27)

Source : Ministère du logement et de l'habitat durable

Destinations	Sous-destinations	Définition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	La sous destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime
	Exploitation forestière	La sous destination exploitation forestière recouvre notamment les maisons forestières et les scieries
Habitat	Logement	La sous-destination logement comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.
		Cette sous-destination recouvre également : - les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ; - les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; - les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
	Hébergement	La sous-destination hébergement recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ... Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences

		étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure,
	Restauration	La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement
	Commerce de gros	La sous-destination commerce de gros s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...)
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » etc. Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...
	Hébergement hôtelier et touristique	La sous-destination hébergement hôtelier et touristique s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à

		toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : 1. les résidences de tourisme, 2. les villages résidentiels de tourisme ; 3. les villages et maisons familiales de vacances... Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	La sous-destination cinéma s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires

		comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
	Salles d'art et de spectacles	La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif
	Équipements sportifs	La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases
	Autres équipements recevant du public	La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
Autres activités des secteurs	Industrie,	La sous-destination industrie recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile,

secondaire ou tertiaire		construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser
	Entrepôt	La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données
	Bureau,	La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
	Centre de congrès et d'exposition	La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...