



Commune du Département de  
Seine et Marne

# VOINSLES

# P.L.U.

*Plan Local d'Urbanisme*

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES

APPROBATION

## SOMMAIRE

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>              | <b>3</b>  |
| 1 Les règles d'urbanisme .....                  | 3         |
| 2 Les définitions.....                          | 3         |
| 3 Les modalités d'application .....             | 4         |
| <b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U.....</b>  | <b>5</b>  |
| ZONE UA .....                                   | 5         |
| ZONE UB .....                                   | 11        |
| ZONE UC .....                                   | 17        |
| ZONE UX .....                                   | 23        |
| <b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE AUE.....</b> | <b>27</b> |
| <b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES A .....</b> | <b>29</b> |
| ZONE A.....                                     | 29        |
| ZONE AA .....                                   | 33        |
| ZONE Azh .....                                  | 35        |
| <b>DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES N.....</b>  | <b>37</b> |
| ZONE N .....                                    | 37        |
| ZONE Nzh .....                                  | 41        |

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### 1 Les règles d'urbanisme

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document « prescriptions réglementaires »,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le P.L.U. couvre le territoire communal.

### 2 Les définitions

S'entendent comme indiqué ci-après, sauf disposition contraire explicite dans les prescriptions réglementaires de zone :

- Sont dénommées « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme
- Est dénommé « voie » et « emprise publique », un espace public ou privé, ouvert à la circulation publique automobile et en état de viabilité, quel que soit le nombre de propriétés desservies.
- Est dénommé « espace commun » un espace privé de desserte d'une ou plusieurs propriétés ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.
- L'implantation des constructions par rapport aux espaces publics non ouverts à la libre fréquentation (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée etc.) doivent respecter les règles de l'article 7 de la zone concernée.
- Est considérée comme « baie », une partie vitrée dans un bâtiment, qui est cumulativement :
  - Transparente
  - Dont la surface excède 0,2 m<sup>2</sup>,
  - Qui présente un angle supérieur à 45° avec l'horizontale.
- La hauteur est mesurée :
  - Depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, pilastres...),
  - Au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Les extensions des constructions sont celles qui n'excèdent pas au choix, 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 20% de l'emprise au sol préexistante.



- Une annexe est une construction qui par sa configuration ou ses dimensions ne peut être habitée et est accessoire à une construction principale.

La surface de plancher totale des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> par unité foncière.

- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme sont repérés au plan par une trame spécifique. En Espace Boisé Classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres (art R 421-23-2 du code de l'urbanisme et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et 41) lorsqu'ils sont :
  - Arbres dangereux, chablis ou morts,
  - Dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé,
  - Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêt préfectoral sur les catégories de coupes autorisées,
  - Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

### 3 Les modalités d'application

- L'article 6 régit l'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et par rapport aux emprises publiques.
- Les travaux, changement de destination, extension, ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, ou qui améliore le respect de la règle, sont autorisés, même si la construction ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- En cas d'extensions réalisées successivement, les seuils indiqués s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation ou de révision non allégée du plan local d'urbanisme.
- Pour l'application des articles 6 et 8, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des modénatures, porches, marquises, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.
- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- La distance par rapport aux baies, se compte perpendiculairement et horizontalement.
- La vocation de la construction est attachée à sa configuration et non au statut de l'occupant.

Le territoire est concerné par l'existence d'enveloppes d'alertes potentiellement humides identifiées



par la DRIEE (Rapport de présentation – Partie 2, Chapitre 4.2.2).

Conformément au règlement du SAGE de l'Yerres, le pétitionnaire d'un projet d'aménagement devra déposer, en parallèle de sa demande de permis de construire ou d'aménager, un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau en fonction d'un certain nombre de critères (articles 1 et 5 du règlement du SAGE de l'Yerres). Ce dossier devra être compatible au Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE et conforme à son règlement.

## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

### ZONE UA

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Le territoire est concerné par un risque gonflement-retrait des argiles. A ce titre, il convient d'appliquer les dispositions constructibles nécessaires pour prévenir ce risque (Annexe : *Brochure « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France »*).

### UA1 - occupations du sol interdites

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions et occupations suivantes :

- Industrie,
- Entrepôt,
- Agricole et forestière.

Les aménagements et leurs constructions accessoires, suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

### UA2 - occupations du sol soumises à conditions

Les activités artisanales à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.

Restent autorisés les travaux et extensions des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées en application des prescriptions des articles 1 et 2 ci-dessus et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.

### UA3 - voies et accès

Les constructions et les aménagements doivent avoir un accès direct :

- Soit à une voie,
- Soit à un espace commun existant

Dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et



aménagements.

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

## UA4 - desserte par les réseaux publics

### Il n'est pas fixé de règle pour

---

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux.

### Alimentation en eau potable

---

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

### Eaux usées

---

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- Être inspectés facilement et accessibles par les engins.

### Eaux pluviales

---

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- Soit rejetées à un émissaire naturel

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Ce rejet ne devra pas excéder 1L/s/ha sauf si le zonage d'assainissement ou le règlement des eaux pluviales de la commune le spécifie autrement.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évaluation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

En dernier lieu, si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, il sera nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétence.



## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

### UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans une bande de 20 m depuis la voie, les constructions nouvelles devront être implantées de la manière suivante :

- Soit en limite de la voie,
- Soit en retrait de la voie si :
  - X La construction nouvelle et/ou extension d'habitation est édifiée en continuité ou contiguë à une construction existante ;
  - X Un bâtiment est déjà réalisé à l'alignement ou sera implanté simultanément sur une même unité foncière.

En cas de retrait, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture dont l'aspect est défini à l'article UA11.

Au-delà de la bande de 20 m, sont autorisées les extensions, les annexes et les abris de jardins.

A l'intersection de deux voies, publiques ou privées, et afin de ménager une bonne visibilité, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront être implantés soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

### UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- Soit en retrait,
- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de retrait, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 4 m, cette distance peut être réduite à 2,50 m en cas de mur aveugle.

Les annexes isolées doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1.5 m minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un 1.5 m par rapport à ladite limite.

### UA8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 8 m.

Toutefois dans le cas où il n'y a aucune vue directe d'un bâtiment sur un autre, cette distance peut être réduite à 5m.

Il n'est pas autorisé de créer des vues directes d'un bâtiment sur un autre à moins de 8m.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par la construction





existante.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

## **UA9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Dans le secteur paysager et écologique – TVB urbaine**

---

Seules les annexes et abris de jardins sont autorisés.

## **UA10 - hauteur des constructions**

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 m au faîtage, et présenter un minimum de 2,30 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 m au faîtage.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au-dessus du point le plus haut du sol naturel avant travaux.

## **UA11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie du quartier.

### **Généralités**

---

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les architectures de style contemporain.
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou de conception bioclimatique.
5. Les équipements publics ou d'intérêt collectif
6. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
  - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,



## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

### Toitures

---

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à pans entre 35° et 45°.

Les toitures des annexes doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes de verrières ou de tuiles plates d'aspect 60/80 au m<sup>2</sup>. Les tuiles de rives sont interdites. Les châssis de toit doivent être intégrés dans le plan de la toiture.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur du faîtage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique rouge, la brique flammée est interdite.

### Façades

---

Les murs maçonnés doivent être soit enduits soit recouvert de bardage bois.

Les façades ou pignons des constructions principales maçonnées, doivent comprendre au moins face à la voie un encadrement des baies.

### Clôtures

---

La clôture doit être constitué au choix :

- D'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- D'une haie doublée ou non d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

### Les abords de la construction

---

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

Les paraboles doivent être localisées de façon à n'être que peu visibles depuis la voie ou les espaces publics.



## UA12 - stationnement

### Dispositions générales

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

Les aires de plus de 10 stationnements seront assorties d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales ruisselantes.

Les eaux pluviales des aires de stationnement seront gérées dans le respect de la limitation du ruissellement définie dans le zonage des eaux pluviales ou à défaut de 1l/s/ha.

### Ratios minimaux au stationnement des vélos

---

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les logements de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 0,75 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les bureaux, artisanat : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour dix employés en sus du stationnement des visiteurs.
- Pour les établissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

### Ratios minimaux au stationnement des voitures

---

Il doit être créé une place de stationnement par 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logements.

### Toutefois

---

Sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant, les commerces et les travaux d'une construction existante sans création de surface de plancher.

## UA13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

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

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.  
Les végétaux invasifs sont interdits.



## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement ou d'infiltration, les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés.

### **Dans le secteur paysager et écologique – TVB urbaine**

---

Il est imposé au moins 80% au sol d'espace planté ou engazonné.

Il est imposé au moins un arbre de haute tige par 500 m<sup>2</sup> d'espace compris dans ce secteur.

### **UA15 - performances énergétiques et environnementales**

Pas de règle



## ZONE UB

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Le territoire est concerné par un risque gonflement-retrait des argiles. A ce titre, il convient d'appliquer les dispositions constructibles nécessaires pour prévenir ce risque (Annexe : *Brochure « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France »*).

### UB1 - occupations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions et occupations suivantes :

- Industrie,
- Entrepôts,
- Agricole ou forestière.

Les aménagements et leurs constructions accessoires, suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

### UB2 - occupations du sol soumises à conditions

Les activités artisanales à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.

Restent autorisés les travaux et extensions des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées en application des prescriptions des articles 1 et 2 ci-dessus et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.

### UB3 - voies et accès

Les constructions et les aménagements doivent avoir un accès direct :

- Soit à une voie,
- Soit à un espace commun existant

Dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.



# DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

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

## UB4 - desserte par les réseaux publics

### Il n'est pas fixé de règle pour

---

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux.

### Alimentation en eau potable

---

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

### Eaux usées

---

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- Être inspectés facilement et accessibles par les engins.

### Eaux pluviales

---

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- Soit rejetées à un émissaire naturel

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Ce rejet ne devra pas excéder 1L/s/ha sauf si le zonage d'assainissement ou le règlement des eaux pluviales de la commune le spécifie autrement.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évaluation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

En dernier lieu, si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, il sera nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétence.



## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

### **UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans une bande de 30 m depuis la voie, toute construction principale nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5 m.

Au-delà de la bande de 30 m, sont autorisées les extensions, les annexes et les abris de jardins. Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront être implantés soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

### **UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 5 m, cette distance peut être réduite à 3 m en cas de mur aveugle.

Les annexes isolées doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1.5 m minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un 1.5m par rapport à ladite limite.

### **UB8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 10 m.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par la construction existante.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

### **UB9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

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

### **Dans le secteur paysager et écologique – TVB urbaine**

---

Seules les annexes et abris de jardins sont autorisés.



## UB10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 11 m au faîtage.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 m au faîtage.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au-dessus du point le plus haut du sol naturel avant travaux.

## UB11 – Aspect des constructions et aménagement de leurs abords

### Généralités

---

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie du quartier.

Les constructions neuves doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les architectures de style contemporain.
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou de conception bioclimatique.
5. Les équipements publics ou d'intérêt collectif
6. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
  - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
  - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

### Toitures

---

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures des annexes doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes de vitres ou de tuiles d'aspect 22 au m<sup>2</sup> minimum.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur du faîtage. Les châssis de toit seront intégrés dans le plan de la toiture.





## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

### Façades

---

Les murs maçonnés doivent être soit enduits soit recouvert de bardage bois.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

### Clôtures

---

La clôture doit être constitué au choix :

- D'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- D'une haie éventuellement doublée d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

Les clôtures sur limites séparatives et fonds de terrain doivent ménager au ras du sol, des trouées de 15cm de large par 10 cm de haut, minimum, au moins tous les 10 m.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

## UB12 - stationnement

### Dispositions générales

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

Les aires de plus de 10 stationnements seront assorties d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales ruisselantes.

Les eaux pluviales des aires de stationnement seront gérées dans le respect de la limitation du ruissellement définie dans le zonage des eaux pluviales ou à défaut de 1l/s/ha.

### Ratios minimaux au stationnement des vélos

---

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les logements de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 0,75 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher



## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- Pour les bureaux, artisanat : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour dix employés en sus du stationnement des visiteurs.
- Pour les établissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

### **Ratios minimaux au stationnement des voitures**

---

Il doit être créé une place de stationnement par 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logements.

### **UB13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

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

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.  
Les végétaux invasifs sont interdits.

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement ou d'infiltration, les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés.

### **Dans le secteur paysager et écologique – TVB urbaine**

---

Il est imposé au moins 80% au sol d'espace planté ou engazonné.

Il est imposé au moins un arbre de haute tige par 500 m<sup>2</sup> d'espace compris dans ce secteur.

### **UB15 - performances énergétiques et environnementales**

Pas de règle



## ZONE UC

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Le territoire est concerné par un risque gonflement-retrait des argiles. A ce titre, il convient d'appliquer les dispositions constructibles nécessaires pour prévenir ce risque (Annexe : *Brochure « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France »*).

### UC1 - occupations du sol interdites

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Les constructions et occupations suivantes :

- Industrie,
- Entrepôt.

Les aménagements et leurs constructions accessoires, suivants :

- Terrains de camping,
- Parcs résidentiels de loisirs,
- Installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

### UC2 - occupations du sol soumises à conditions

Les activités artisanales à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m<sup>2</sup>.

Restent autorisés les travaux et extensions des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées en application des prescriptions des articles 1 et 2 ci-dessus et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.

### UC3 - voies et accès

Les constructions et les aménagements doivent avoir un accès direct :

- Soit à une voie,
- Soit à un espace commun existant

Dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la



défense contre l'incendie et de la protection civile.

## UC4 - desserte par les réseaux publics

### Il n'est pas fixé de règle pour

---

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux.

### Alimentation en eau potable

---

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

### Eaux usées

---

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- Être inspectés facilement et accessibles par les engins.

### Eaux pluviales

---

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- Soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- Soit rejetées à un émissaire naturel

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Ce rejet ne devra pas excéder 1L/s/ha sauf si le zonage d'assainissement ou le règlement des eaux pluviales de la commune le spécifie autrement.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évaluation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

En dernier lieu, si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, il sera nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétence.



### UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans une bande de 30 m depuis la voie, toute construction principale nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5 m.

Au-delà de la bande de 30 m, sont autorisées les extensions, les annexes et les abris de jardins.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront être implantés soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

### UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 5 m, cette distance peut être réduite à 3 m en cas de mur aveugle.

Les annexes isolées doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1,5 m minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un 1.5m par rapport à ladite limite.

### UC8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 10 m.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par la construction existante.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

### UC9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

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

### Dans le secteur paysager et écologique – TVB urbaine

---

Seules les annexes et abris de jardins sont autorisés.



## UC10 - hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 11 m au faîtage.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 m au faîtage.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 m au-dessus du point le plus haut du sol naturel avant travaux.

## UC11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

### Ensemble des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés aux documents graphiques

Les travaux sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales, pente, importance du débord, etc...

La toiture devra être composée de tuile d'aspect 60/80.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou fonte.

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions n'est autorisée que si les travaux et extensions conservent le caractère ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment.

Les murs en maçonnerie traditionnelle doivent être conservés. Des percements d'une largeur n'excédant pas 5 m peuvent être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur de la propriété. Il n'est autorisé que deux ouvertures par unité foncière.

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### Pour les autres constructions

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie du quartier.

Les constructions neuves doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les architectures de style contemporain.
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou de conception bioclimatique.



5. Les équipements publics ou d'intérêt collectif
6. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
  - S'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
  - S'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

### Toitures

---

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures des annexes doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes de vitres ou de tuiles d'aspect 22 au m<sup>2</sup> minimum.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur du faîtage. Les châssis de toit seront intégrés dans le plan de la toiture.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

### Façades

---

Les murs maçonnés doivent être soit enduits soit recouvert de bardage bois.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

### Clôtures

---

La clôture doit être constitué au choix :

- D'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- D'une haie éventuellement doublée d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités.

Les clôtures sur limites séparatives et fonds de terrain doivent ménager au ras du sol, des trouées de 15cm de large par 10 cm de haut, minimum, au moins tous les 10 m.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.



## UC12 - stationnement

### Dispositions générales

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

Les aires de plus de 10 stationnements seront assorties d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales ruisselantes.

Les eaux pluviales des aires de stationnement seront gérées dans le respect de la limitation du ruissellement définie dans le zonage des eaux pluviales ou à défaut de 1l/s/ha.

### Ratios minimaux au stationnement des vélos

---

Il doit être aménagé des superficies pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- Pour les logements de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 0,75 m<sup>2</sup> par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les bureaux, artisanat : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour dix employés en sus du stationnement des visiteurs.
- Pour les établissements scolaires : 1 place pour huit à douze élèves.

### Ratios minimaux au stationnement des voitures

---

Il doit être créé une place de stationnement par 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logements.

## UC13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

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

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.  
Les végétaux invasifs sont interdits.

Au-dessus des installations autonomes d'assainissement ou d'infiltration, les aménagements paysagers doivent être succincts et facilement retirés.

### Dans le secteur paysager et écologique – TVB urbaine

---





## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Il est imposé au moins 80% au sol d'espace planté ou engazonné.

Il est imposé au moins un arbre de haute tige par 500 m<sup>2</sup> d'espace compris dans ce secteur.

### **UC15 - performances énergétiques et environnementales**

Pas de règle



## ZONE UX

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Le territoire est concerné par un risque gonflement-retrait des argiles. A ce titre, il convient d'appliquer les dispositions constructibles nécessaires pour prévenir ce risque (Annexe : *Brochure « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France »*).

### UX1 - occupations du sol interdites

Les occupations du sol dont les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer s'étendent en dehors du terrain propre à l'activité.

Les aménagements et leurs constructions accessoires, suivants :

- Installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- Dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- Affouillements et exhaussement de sol.

### UX2 - occupations du sol soumises à conditions

Les constructions et occupations suivantes :

- L'habitat à conditions cumulativement :
  - Qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur la propriété,
  - Qu'il soit intégré dans un bâtiment d'activité,
  - Qu'il n'excède pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - Qu'il n'excède pas 10% de la surface de plancher d'activités sur la propriété.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eu égard à l'environnement de la zone où elles s'implantent.

Restent autorisés les travaux et extensions des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées en application des prescriptions des articles 1 et 2 ci-dessus et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant.

### UX3 - voies et accès

Les constructions et les aménagements doivent avoir un accès direct à une voie :

- Répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- Permettant la circulation des poids lourds,
- Si elle se termine en impasse de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi-tour sans marche arrière.



## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

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

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès ou un portail d'accès sur voie d'au moins 7 ml. Ce linéaire peut être d'un seul tenant où en plusieurs accès sans qu'aucun ne puisse être inférieur à 3,5 ml.

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- Sortant de vérifier que la voie est dégagée,
- Entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

### UX4 - desserte par les réseaux publics

#### Il n'est pas fixé de règle pour

---

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante qui n'induisent pas une augmentation notable de la sollicitation des réseaux

#### Alimentation en eau potable

---

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

#### Eaux usées

---

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- Être inspectés facilement et accessibles par les engins.

#### Eaux pluviales

---

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.

Le rejet devra avoir un débit inférieur ou égal à celui avant l'aménagement.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évaluation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

En dernier lieu, si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, il sera nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétence.



### **UX6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m.

#### **Toutefois**

---

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

### **UX7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 m. Cette distance peut être réduite à 3 m en cas de mur aveugle.

Les annexes doivent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1.5 m minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

#### **Toutefois**

---

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

### **UX8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

La distance entre deux constructions de moins de 5 m de hauteur doit être au moins égale à 4 m.

La distance entre deux constructions dont l'une mesure plus de 5 m de hauteur doit être au moins égale à 10 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **UX9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol est limitée à 50%.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **UX10 - hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **UX11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.



## **Toitures**

---

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

## **Parements extérieurs**

---

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

## **Clôtures**

---

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

## **Dispositions diverses**

---

Les citernes de combustibles gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront enterrées.

## **UX12 - stationnement**

### **Dispositions générales**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

Pour les logements individuels, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement éventuellement couverts, mais non fermés. Les emplacements dans les bâtiments principaux ou accessoires ne sont pas comptabilisés.

### **Ratios minimaux**

---

Il doit être créé une place de stationnement par 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **UX13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

Les végétaux invasifs sont interdits.

Les espaces libres non bâtis et occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés sur un minimum de 50% de leur superficie.

## **UX15 - performances énergétiques et environnementales**

### **Dans les secteurs de nuisances sonores**

---

Les constructions, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction



## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

existante à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et de équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.



## DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONE AUE

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

Le territoire est concerné par un risque gonflement-retrait des argiles. A ce titre, il convient d'appliquer les dispositions constructibles nécessaires pour prévenir ce risque (Annexe : *Brochure « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France »*).

### AUE1 - occupations du sol interdites

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article AUE2 ci-dessous.

### AUE2 - occupations du sol soumises à conditions

Les constructions et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### AUE3 - voies et accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct :

- Soit à une voie existante,
- Soit à une voie à réaliser dans le cadre d'une procédure d'aménagement,

Et dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

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

### AUE4 - desserte par les réseaux publics

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- Eau potable par le réseau public,
- Électricité,

Avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

### Eaux usées

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- Être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- Être inspectés facilement et accessibles par les engins.



## Eaux pluviales

---

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Le rejet devra avoir un débit inférieur ou égal à celui avant l'aménagement.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évaluation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

En dernier lieu, si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, il sera nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétence.

## AUE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 2 m.

## AUE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait d'au moins 2 m.

## AUE8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

## AUE9 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

## AUE10 - hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

## AUE11 - aspect des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règle.

## AUE12 - stationnement

Pour toute nouvelle construction, le local réservé au stationnement vélo doit avoir une surface d'au moins 3 m<sup>2</sup>. Sa superficie est calculée en fonction du ratio suivant : 1 emplacement par 10 places de capacité de réception.





### **AUE13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope**

Les haies en clôture doivent comprendre des essences variées et locales.  
Les végétaux invasifs sont interdits.

### **AUE15 - performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

### **AUE16 - communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règle.

**DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES A****ZONE A**

Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

Le territoire est concerné par un risque gonflement-retrait des argiles. A ce titre, il convient d'appliquer les dispositions constructibles nécessaires pour prévenir ce risque (Annexe : *Brochure « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France »*).

**A1 - occupations du sol interdites**

Les constructions et les aménagements qui ne figurent pas à l'article A2 ci-dessous.

**Pour les mares identifiées**

Le comblement des rus, mares et fossés est interdit.

**Dans le secteur de risque inondation**

Toutes les occupations du sol sont interdites.

**Dans le secteur de continuité écologique**

A moins de 50 m de la lisière d'un bois, seuls sont admis et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à un corridor écologique, les bâtiments agricoles ou forestiers n'accueillant pas de personne.

**A2 - occupations du sol soumises à conditions**

Les constructions et les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires :

- À l'exploitation agricole et forestière,
- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif,

Et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.

Les ensembles de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés aux documents graphiques peuvent connaître des changements de destination pour un usage de :

- Habitat dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Hébergement hôtelier (dont les salles à louer) pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique,
- Service public ou d'intérêt collectif à caractère culturel,
- Élevage et hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs.

Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne

## ZONES A

compromettent pas l'activité agricole.

Aucune emprise au sol de construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisée à moins de 5 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

#### Dans le secteur de continuité écologique

---

Les aménagements et les constructions ne sont autorisés que s'ils ne portent pas atteinte à une zone humide.

#### A3 - voies et accès

Les constructions et les aménagements doivent avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

Les habitations nécessaires aux exploitations agricoles doivent avoir un accès commun avec les bâtiments d'exploitation agricole.

#### A4 - desserte par les réseaux publics

##### Alimentation en eau potable

---

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

##### Eaux usées

---

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par les engins.

##### Eaux pluviales

---

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Les eaux pluviales provenant des aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines doivent être épurées préalablement à leur rejet dans le milieu ou dans un émissaire.

Le rejet devra avoir un débit inférieur ou égal à celui avant l'aménagement.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évaluation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière



## ZONES A

privilegiée à l'aide de techniques alternatives.

En dernier lieu, si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, il sera nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétence.

### Réseau public de distribution de l'électricité

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

Les travaux et extensions des constructions non agricoles nécessitant une desserte électrique, ne sont autorisées que si le terrain est desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante.

### A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en limite ou en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, doivent respecter un recul d'au moins 100 m de la RN4.

- Les constructions forestières
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne nécessitent pas la proximité immédiate des infrastructures routières.

### A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite ou en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques

### A8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Les annexes doivent être implantées à moins de 20 m de l'habitation principale.

### A9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des extensions de construction existante ne peut excéder 20 % y compris des piscines et des terrasses.

L'emprise au sol des annexes est limitée 40 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des annexes.

### A10 - Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 m.

L'extension des constructions existantes est limitée à la hauteur du bâtiment existant.



La hauteur au faîtage des annexes ne doit pas excéder 3 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **A11 - Aspect des constructions et aménagement de leurs abords**

#### Ensemble des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés aux documents graphiques

Les travaux sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales, pente, importance du débord, etc...

La toiture devra être composée de tuile d'aspect 60/80.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou fonte.

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions n'est autorisée que si les travaux et extensions conservent le caractère ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment.

Les murs en maçonnerie traditionnelle doivent être conservés. Des percements d'une largeur n'excédant pas 5 m peuvent être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur de la propriété. Il n'est autorisé que deux ouvertures par unité foncière. Une ouverture complémentaire, destinée aux piétons, d'une largeur inférieure à 1,5 m peut être autorisée.

#### Les autres constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

#### Dans le secteur de continuité écologique

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

### **A12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements, constructions et des extensions de construction existante, doit être assuré en dehors de la voie.

### **A13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope**

Il n'est pas fixé de règle.



## ZONES A

### **A15 - Performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.



**ZONE AA****AA1 - Occupations du sol interdites**

Toutes les constructions et aménagements.

**AA2 - Occupations du sol soumises à conditions**

Aucune occupation du sol n'est soumise à condition.

**AA3 - Voies et accès**

Sans objet.

**AA4 - Desserte par les réseaux publics**

Sans objet.

**AA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

**AA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

**AA8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet.

**AA9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

**AA10 - Hauteur des constructions**

Sans objet.



## ZONES A

### **AA11 - Aspect des constructions et aménagement de leurs abords**

Sans objet.

### **AA12 - Stationnement**

Sans objet.

### **AA13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope**

Sans objet.

### **AA15 - Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.





**ZONE AZH**

Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

Le territoire est concerné par un risque gonflement-retrait des argiles. A ce titre, il convient d'appliquer les dispositions constructibles nécessaires pour prévenir ce risque (Annexe : *Brochure « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France »*).

**AZH1 - Occupations du sol interdites**

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article Nzh2.

Sont interdits tous travaux et aménagements susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides et qui ne seraient pas liés à une exploitation agricole ou forestière.

Sont interdits tout aménagement qui conduirait à la dégradation des zones humides tels que construction, déblai, remblai, assèchement, mise en eau, imperméabilisation.

**AZH2 - Occupations du sol soumises à conditions**

Les aménagements visant à la mise en valeur écologique du milieu humide.

**AZH3 - Voies et accès**

Sans objet.

**AZH4 - Desserte par les réseaux publics**

Il n'est pas fixé de règle.

**AZH6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet.

**AZH7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

## ZONES A

Sans objet.

**AZH8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet.

**AZH9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet.

**AZH10 - Hauteur des constructions**

Sans objet.

**AZH11 - Aspect des constructions et aménagement de leurs abords**

Il n'est pas fixé de règle.

**AZH12 - Stationnement**

Il n'est pas fixé de règle.

**AZH13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope**

Il n'est pas fixé de règle.

**AZH15 - Performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.



**DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES N****ZONE N**

Le territoire est concerné par un risque gonflement-retrait des argiles. A ce titre, il convient d'appliquer les dispositions constructibles nécessaires pour prévenir ce risque (Annexe : *Brochure « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France »*).

**N1 - Occupations du sol interdites**

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article N2 ci-dessous.

**Pour les mares identifiées**

Le comblement des rus, mares et fossés est interdit.

**N2 - Occupations du sol soumises à conditions**

Les constructions et les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires :

- À l'exploitation agricole et forestière,
- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif,

Et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et de l'environnement.

Les ensembles de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés aux documents graphiques par un triangle rouge peuvent connaître des changements de destination pour un usage de :

- Hébergement hôtelier à usage touristique
- Bureaux
- Équipement public ou d'intérêt collectif

Les ensembles de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés aux documents graphiques par un carré noir peuvent connaître des changements de destination pour un usage de :

- Habitation.

Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Aucune emprise au sol de construction ou aménagement imperméabilisé n'est autorisée à moins 5 mètres des rives d'un cours d'eau non domanial, sauf pour les services publics ou d'intérêt collectif liés à la gestion de l'eau ou au franchissement.

**Dans le secteur de continuité écologique**

Les aménagements et les constructions ne sont autorisés que s'ils ne portent pas atteinte à une zone



humide.

### N3 - Voies et accès

Les constructions et les aménagements doivent avoir un accès à une voie ou un chemin praticable par les engins de secours et dont la configuration est compatible avec l'occupation et l'utilisation du sol.

### N4 - Desserte par les réseaux publics

#### Alimentation en eau potable

---

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

#### Eaux usées

---

Les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement autonomes dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol...).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par les engins.

#### Eaux pluviales

---

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Les eaux pluviales provenant des aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines doivent être épurées préalablement à leur rejet dans le milieu ou dans un émissaire.

Le rejet devra avoir un débit inférieur ou égal à celui avant l'aménagement.

L'infiltration ou le stockage doivent être les premières solutions recherchées pour l'évaluation des eaux pluviales sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

Avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives.

En dernier lieu, si le rejet s'effectue dans le réseau de collecte des eaux pluviales, il sera nécessaire de demander une autorisation de raccordement au réseau auprès de l'autorité compétence.

#### Réseau public de distribution de l'électricité

---

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

Les travaux et extensions des constructions non agricoles nécessitant une desserte électrique, ne sont autorisées que si le terrain est desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante.



**N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en limite ou en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois les constructions forestières et les équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sont ni nécessaires aux infrastructures routières, ni liés aux réseaux d'intérêt public, ou ne nécessitent pas la proximité immédiate des infrastructures routières, doivent respecter un recul d'au moins 100 m de la RN4.

**N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

**N8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Les annexes doivent être implantées à moins de 20 m de l'habitation principale.

**N9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des extensions de construction existante ne peut excéder 20% y compris des piscines et des terrasses.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des annexes.

**N10 - Hauteur des constructions**

L'extension des constructions existantes est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faîtage des annexes ne doit pas excéder 3 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**N11 - Aspect des constructions et aménagement de leurs abords****Ensemble des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés aux documents graphiques**

Les travaux sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales, pente, importance du débord, etc...

La toiture devra être composée de tuile d'aspect 60/80.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou fonte.

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions n'est autorisée que si les travaux et extensions conservent le caractère ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment.

Les murs en maçonnerie traditionnelle doivent être conservés. Des percements d'une largeur n'excédant pas 5 m peuvent être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur de la propriété. Il n'est autorisé que deux ouvertures par unité foncière. Une ouverture complémentaire, destinée aux piétons, d'une largeur inférieure à 1,5 m peut être autorisée.

#### **Les autres constructions**

---

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

#### **Dans le secteur de continuité écologique**

---

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

#### **N12 - stationnement**

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements, constructions et des extensions de construction existante, doit être assuré en dehors de la voie.

#### **N13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope**

Les végétaux invasifs sont interdits.

#### **N15 - Performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

**ZONE NZH**

Il est rappelé que les règles suivantes ne sont applicables que si elles ne sont pas contradictoires avec les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) annexé au présent P.L.U. au titre des servitudes d'utilité publique.

Le territoire est concerné par un risque gonflement-retrait des argiles. A ce titre, il convient d'appliquer les dispositions constructibles nécessaires pour prévenir ce risque (Annexe : *Brochure « Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France »*).

**NZH1 - Occupations du sol interdites**

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article Nzh2.

Sont interdits tous travaux et aménagements susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides et qui ne seraient pas liés à une exploitation agricole ou forestière.

Sont interdits tout aménagement qui conduirait à la dégradation des zones humides tels que construction, déblai, remblai, assèchement, mise en eau, imperméabilisation.

**NZH2 - Occupations du sol soumises à conditions**

Les aménagements visant à la mise en valeur écologique du milieu humide.

**NZH3 - Voies et accès**

Sans objet

**NZH4 - Desserte par les réseaux publics**

Il n'est pas fixé de règle

**NZH6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans objet

**NZH7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet



**NZH8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Sans objet

**NZH9 - Emprise au sol des constructions**

Sans objet

**NZH10 - Hauteur des constructions**

Sans objet

**NZH11 - Aspect des constructions et aménagement de leurs abords**

Il n'est pas fixé de règle

**NZH12 - Stationnement**

Il n'est pas fixé de règle

**NZH13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope**

Les défrichements ne sont autorisés que s'ils participent à la valorisation écologique ou à la reconquête d'une zone humide.

**NZH15 - Performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.