

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

## SERVON

MODIFICATION N°2

<b>ELABORATION</b>	<b>1 ère REVISION</b>
prescrite le : 14 juin 2001 arrêtée le : 26 juin 2003	prescrite le : 15 mars 2007
approuvée le : 19 mars 2004	Approuvée le 20 juin 2013
modifiée les : 23 juin 2005 18 octobre 2007 - 19 mai 2011	Modifiée le 01/10/2015
révision simplifiée le : 18 septembre 2008	Modification simplifiée le 23/05//2017
révision simplifiée le : 17 septembre 2009	Modification n°2 approuvée le :
révision simplifiée le : 16 septembre 2010	

PIECE N°2  
REGLEMENT  
MODIFIÉ

VU pour être annexé à la délibération du :



## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de *l'article R.123-9 du code de l'urbanisme*.

#### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN**

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

##### ***Rappel : articles L 152-1 et L152-4 et L152-8 du code de l'urbanisme :***

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

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

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme dites Règles Générales de l'Urbanisme à l'exception des articles suivants qui restent applicables et dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme (C. urb) : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R. 111-4 C. urb : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R. 111-26 C. urb : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

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

### **1) Servitudes d'utilité publique**

S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol**, créées en application de législations particulières.

Conformément à l'article L. 152-7 du Code de l'Urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme, soit s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication. ».

En conséquence et conformément à l'article L. 151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat font l'objet d'une annexe au présent PLU.

### **2) Autorisations d'urbanisme**

**Article L. 421-6 C. urb** : « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

**Article L. 421-7 C. urb** : « Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies. »

### **3) Lotissements**

**Article L. 442-9 C. urb** : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.»

**Article L. 442-11 C. urb** : «Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.»

#### **4) Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles**

**Article L. 111-3 du Code Rural** : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement [...]

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. (...) ».

#### **5) Secteurs archéologiques**

En application de l'article R. 523-1 du Code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du Code du Patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

#### **6) Autres règles**

**Article L111-19 C. urb** : Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du Code de Commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du Code du Cinéma et de l'Image Animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

**Article L111-20 C. urb** : Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

**Article L111-21 C. urb** : Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

**Article L151-31 C. urb** : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

**Article L151-33 C. urb** : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

**Article L111-11 C. urb** : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU) et en zones à protéger (A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant la pièce n° 4 du dossier de modification n°2 du PLU.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- des Espaces Boisés Classés existants ou à créer (régis par les articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- des éléments paysagers et patrimoniaux identifiés conformément aux articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les périmètres des zones d'aménagement concerté

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- |              |                              |    |
|--------------|------------------------------|----|
| • la zone UA | référée au plan par l'indice | UA |
| • la zone UB | référée au plan par l'indice | UB |
| • la zone UX | référée au plan par l'indice | UX |
| • la zone UY | référée au plan par l'indice | UY |
| • la zone UR | référée au plan par l'indice | UR |

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- la zone AUx                      référée au plan par l'indice      AUx
- la zone 2AU                      référée au plan par l'indice      2AU

4 - Les zones à protéger auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- la zone A                      référée au plan par l'indice      A
- la zone N                      référée au plan par l'indice      N

5 - Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles **en deux sections et treize articles** :

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

- Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises
- Article 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés classés

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. **Les articles 5 et 14 ont été supprimés par la Loi ALUR.**

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

**Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme 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 ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.**

#### **ARTICLE 5 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE**

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2<sup>ème</sup> partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m<sup>2</sup> (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

#### **ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES**

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article R 421-12 d du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R 421-2 g du CU).

2 - Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

3 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, classés au P.L.U. au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

4 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

5 - Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées **au regard de chacun des lots.**

### **ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit est autorisée après sinistre uniquement et dans un délai de 5 ans après la destruction, s'il a été régulièrement édifié.

### **ARTICLE 8 : DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA PROTECTION DU CADRE BATI ET NATUREL**

#### **Protection du cadre bâti**

Les éléments bâtis ou ensembles bâtis repérés sur le plan de zonage au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme), sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou mur repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### **Protection du cadre naturel**

Les éléments constitutifs du cadre naturel sont repérés par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces paysagers figurent dans le tableau suivant :

<b>Catégories</b>	<b>Prescriptions</b>
Espaces Boisés Classés (EBC) – Article L. 113-1 du C. Urb	Les espaces boisés classés sont soumis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.
Autres éléments du paysage (plantations et plan d'eau)	Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié sur les documents graphiques et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme
Plans d'eau	Ils ne peuvent en aucun cas être détruits (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.
Cônes de vue – Articles L. 151-19 et L. 151-23 du C. l'Urb.	Les projets de constructions ou installations ne devront pas être de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives remarquables matérialisées sur les documents graphiques par des cônes de vue.

### **ARTICLE 9 – ESSENCES VEGETALES**

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.

Sont recommandées les essences locales, dont la liste est présentée en annexe du présent règlement (source : Seine et Marne environnement).

### **ARTICLE 10 - DATE DE REFERENCE**

La date de référence visée par les différentes règles du présent règlement en ce qui concerne les constructions existantes est la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

### **ARTICLE 11 - DESTINATION DES LOCAUX**

Ces destinations doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Seules sont prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou certains établis par le droit ou l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'usage de locaux sont notamment pris en compte.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat...).

#### Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien, les chambres de service, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées non médicalisées. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.

#### Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels, résidences de tourisme ou résidence services. Une construction relève de cette destination lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de services propres aux hôtels (restaurant ou blanchisserie, accueil ...). Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation. Elle inclut les chambres d'hôtes.

#### Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, etc... , en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme. Exemple : professions libérales, avocat, médecin,...

#### Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à l'achat et à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Exemples : restaurant, agence immobilière, compagnies d'assurances pour la partie bureau de vente.

Par contre les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie bureaux.

#### Artisanat :

Ensemble des entreprises immatriculées au répertoire des métiers en l'application du décret 98-247 (version consolidée au 2 juillet 2010) relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers, et qui emploient des personnes exerçant une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant d'activités figurant sur la liste établie en annexe du même décret. (cf. ci-après). Les entreprises artisanales doivent avoir un nombre de salariés inférieur ou égal à 10 à la création.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale de plancher.

Sont rattachés à cette destination les ateliers d'artistes sauf si il y a utilisation d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriels (exemple : pont roulant, machines-outils de découpe et d'usinage du métal)

Les nuisances pour le voisinage, bruit, mouvements de véhicules, permettent également de distinguer l'activité industrielle de l'activité artisanale.

<p><b>Activités relevant de l'artisanat de l'alimentation</b></p> <p>Transformation et conservation de la viande et préparation de produits à base de viande, Transformation et conservation de poissons, de crustacés et de mollusques.. Transformation et conservation de fruits et légumes, (sauf produits de la quatrième gamme). Fabrication d'huiles et graisses végétales et animales.. Fabrication de produits laitiers.. Travail des grains, fabrication de produits amylacés.. Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires, (sauf terminaux de cuisson). Fabrication d'autres produits alimentaires, Fabrication d'aliments pour animaux Fabrication d'eaux-de-vie naturelles et de spiritueux Fabrication de vins effervescents Fabrication d'autres boissons Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé dont préparations à partir de ces produits Commerce de détail de viande, produits à base de viandes sur éventaies et marchés Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques sur éventaies et marchés dont préparations à partir de ces produits Fabrication de plats prêts à consommer, à emporter, associée à la vente au détail</p>	<p>Installation de systèmes d'alarme et activités associées de surveillance Imprimerie de labour Activités de préresse Reliure et activités connexes Reproduction d'enregistrements Production de brai et de coke de brai Agglomération de la tourbe Industrie chimique Fabrication d'édulcorants de synthèse Fabrication d'ouates, bandes, gazes et pansements à usage médical et de substances radioactives de diagnostic Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques Métallurgie Fabrication de produits métalliques Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques Fabrication d'équipements électriques Fabrication de machines et équipements divers Autres industries manufacturières (sauf fabrication de lunettes correctrices et de verres de lunetterie et de contact).</p>	<p><b>Activités relevant de l'artisanat de service</b></p> <p>Maréchalerie Entretien de fosses septiques Entretien et réparation de véhicules automobiles Entretien et réparation de motocycles Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales en magasins spécialisés Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales sur éventaies et marchés Transports de voyageurs par taxis y compris à moto et par véhicules de remise Services de déménagement Services de remorquage et d'assistance routière Contrôle technique automobile Pose d'affiches Activités d'étalagiste Activités photographiques (sauf photojournalisme). Nettoyage courant des bâtiments Nettoyage industriel et autres activités de nettoyage des bâtiments dont ramonage Désinfection, désinsectisation, dératisation Autres nettoyages (sauf services de voirie et de déneigement). Services administratifs divers (limité aux services administratifs de bureau combinés). Travaux à façon divers (limité à la duplication et l'expédition de documents et au secrétariat à façon). Activités de conditionnement Ambulances Spectacle de marionnettes Restauration d'objets d'art Réparation d'ordinateurs et d'équipements de communication Réparation de biens personnels et domestiques Blanchisserie-teinturerie dont nettoyage et garde de fourrures (sauf libre-service). Coiffure Soins de beauté dont le modelage esthétique de bien-être et de confort sans finalité médicale Embaumement, soins mortuaires, thanatopraxie Toiletage d'animaux de compagnie</p>
<p><b>Activités relevant de l'artisanat du bâtiment</b></p> <p>Orpaillage Autres industries extractives Activités de soutien aux autres industries extractives Incinération des déchets non dangereux et production de cendres et scories associés Désamiantage, enlèvement des peintures à base de plomb Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels Génie civil (sauf promotion immobilière de lotissements fonciers viabilisés). Travaux de construction spécialisés</p>	<p><b>Activités relevant de l'artisanat de fabrication</b></p> <p>Fabrication de textiles.. Fabrication de vêtements, d'articles en fourrure et d'articles à mailles, Industrie du cuir et de la chaussure, Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, en vannerie et sparterie (sauf fabrication du bois d'industrie : pieux, poteaux, bois de mine...) Industrie du papier et du carton, Industrie automobile, Fabrication de matériels de transport divers, Fabrication de meubles, Réparation et installation de machines et d'équipements Collecte des déchets nucléaires Traitement et élimination des déchets nucléaires radioactifs Démantèlement d'épaves Récupération de déchets triés Edition d'imprimés fiduciaires, imprimés commerciaux, formulaires imprimés</p>	

**Industrie :**

Ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital : ce sont celles qui correspondent au secteur secondaire, y compris l'industrie du bâtiment et des travaux publics, en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme. Bien qu'on parle parfois d'industries extractives (par opposition aux industries de transformations), les activités minières font partie du secteur primaire (production de matières premières ou brutes) et ne ressortissent pas de l'industrie. De même, l'artisanat se distingue de l'industrie en ce qu'il ne concerne que des activités individuelles ou familiales.

**Entrepôt :**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

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

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions (de gestion publique ou privée), qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- Les crèches et haltes garderies ;
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- Les établissements judiciaires ;

- Les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences pour personnes âgées médicalisées...
- Les établissements d'action sociale ;
- Les résidences sociales ;
- Maison de retraite, même si elle est gérée par une personne privée
- Les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- Les établissements sportifs ;
- Les lieux de culte ;
- Les parcs d'exposition ;
- Les attractions d'un parc de loisirs
- Les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- Les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Les résidences tourisme sont exclues de cette catégorie.

Exploitation agricole ou forestière :

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

Toute activité non citée dans la liste de définition sera intégrée dans la catégorie dont elle se rapprochera le plus.

\*

\*

\*

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

- Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :
  - Zone UA : centre ancien de l'agglomération
  - Zone UB : zone périphérique à dominante résidentielle
  - Zone UX : zone à dominante d'activités
  - Zone UY : zone correspondant aux emprises publiques du domaine ferroviaire
  - Zone UR : échangeur routier Francilienne RN 104 / RN 19 et raccordement de la zone d'activités du Tubœuf (à Brie-Comte-Robert)

\*

\*

\*

## **TITRE II**

### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités correspondant au centre ancien de Servon. Elle présente un caractère dense et les bâtiments sont en général construits en ordre continu. Le présent règlement vise à conforter ces caractéristiques et la qualité architecturale du site.

Elle comprend deux secteurs distincts :

- le secteur UA a, qui correspond à un règlement très incitatif pour les commerces et services, dans une optique de renforcement des fonctions centrales du village ;
- le secteur UA b, où le règlement sera moins incitatif, sans interdire tout développement commercial.

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

##### **ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **Les constructions à destination industrielle**
- Les constructions à destination agricole
- **Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt**
- Les ateliers de réparation automobile et les activités de stockage et/ou cassage de véhicules et de caravanes.
- Les dépôts et les aires de stockage à l'air libre de matériaux ou de déchets
- Le stationnement des caravanes durant plus de trois mois, à l'exception du stationnement sur le terrain de la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans la limite d'une caravane par propriété.
- Les terrains de camping et de caravaning
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les parcs d'attraction
- **Dans le secteur UAa, le changement de destination des locaux commerciaux vers une destination d'habitat, en application de l'article L151-16 du CU**

##### **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

###### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :

- que la surface de plancher de chaque logement ne soit pas inférieure à 30 m<sup>2</sup>, en application de l'article L151-14 du CU
- **que lors de la réalisation d'un programme de 3 à 8 logements, au moins 1/3 du nombre total de logements (valeur arrondie à l'unité par défaut) soit affecté à du logement locatif social, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme**
- **que lors de la réalisation d'un programme de plus de 8 logements, au moins 50% du nombre total de logements (valeur arrondie à l'unité par défaut) soit affecté à du logement locatif social, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.**

**La construction, l'aménagement ou l'extension des bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et services ainsi que leurs annexes de toute nature sont autorisés si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitat.**

En outre, dans le secteur UA b, les constructions à usage de commerce sont autorisées à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

### **Protections, risques et nuisances**

La zone UA est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE. Pour tout projet de plus de 1000 m<sup>2</sup> dans ces zones, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone. Si la zone est avérée humide au moins selon l'un de ces critères, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. En effet, le SAGE de l'Yerres interdit la destruction de plus de 1000 m<sup>2</sup> de zones humides avérées sauf si le projet est déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou s'il présente des caractères de sécurité ou de salubrité publiques.

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

### **ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE**

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

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

La largeur des accès doit être au minimum de 4 mètres.

Les voies nouvelles doivent être d'une largeur minimum de 6 mètres incluant au moins un cheminement piétonnier aux normes PMR.

### **ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions préalables et notamment à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau avec un débit de fuite maximal conforme au règlement d'assainissement.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

• 3 - Desserte téléphonique et électrique

Dans les opérations groupées nouvelles comme dans les lotissements ou ensembles d'habitations, les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

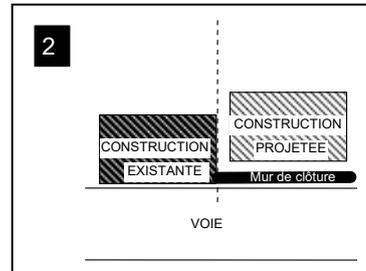
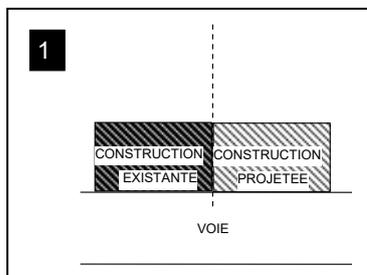
En outre à l'occasion de toute construction ou extension, les réseaux seront enterrés jusqu'en un point à déterminer avec les services gestionnaires.

**ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer, (fig. 1)
- soit avec un retrait compris entre 5 m minimum et 10 mètres maximum de l'alignement de la voie publique ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Dans le cas d'un retrait, la continuité bâtie doit être assurée par un mur de clôture plein d'une hauteur minimale de 2 m (fig. 2).



Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la présente règle devra s'appliquer par rapport à l'une au moins des voies.

Les saillies sur les marges de reculement sont autorisées si elles ne dépassent pas 0,80 m et si elles sont situées à 5,50 m au moins du niveau du sol naturel.

Les constructions enterrées, notamment les garages, devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

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

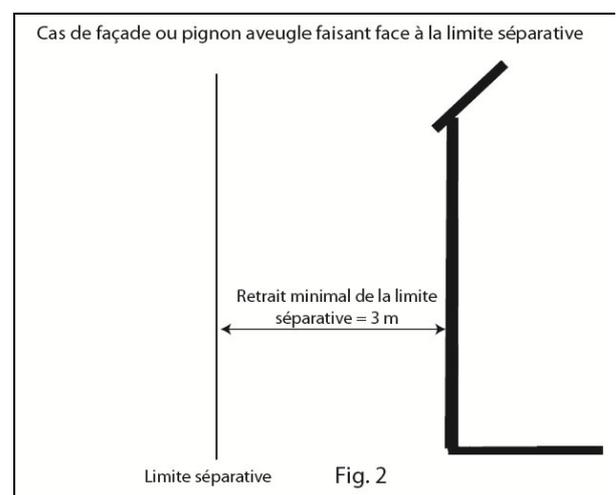
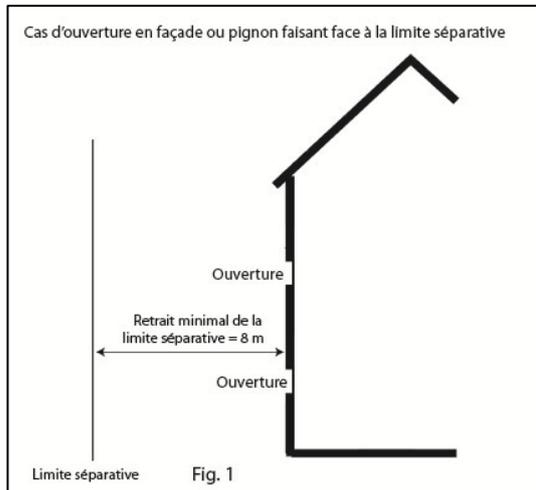
L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que l'écart à la règle ne soit pas aggravé.

**ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

Les constructions peuvent être implantées soit en limite(s) séparative(s) soit en retrait. Toutefois, seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.

En cas de retrait, celui-ci sera déterminé de la façon suivante :

- en cas de façade comportant des ouvertures créant des vues (voir définition en annexe), le retrait ne peut être inférieur à 8 mètres (fig. 1),
- en cas de façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures ne créant pas de vues, le retrait ne peut être inférieur à 3 mètres (fig. 2).



Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- les piscines couvertes ou non dont le bassin devra être en recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

#### **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Toutefois cette emprise pourra être portée à 75 % pour les constructions dont le rez-de-chaussée est affecté en tout ou partie à un usage commercial, de bureau, d'artisanat ou de services.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et sans création de logement supplémentaire.

#### **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser une hauteur de 9 mètres au faîtage.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions des constructions existantes, dans la limite de la hauteur initiale avant aménagement.

## **ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles, ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain. Les encorbellements sont interdits.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre du bâti remarquable, la conservation des caractéristiques architecturales originelles (à la date d'approbation du P.L.U) est la règle.

Tout projet de modification fera l'objet d'une demande spécifique, selon le cas au titre du permis de construire ou de la déclaration préalable.

**Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments protégés seront élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.**

### Toitures

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

Les constructions doivent comporter une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par : des ouvertures en pignon ; des lucarnes ou des ouvertures pratiquées dans la pente de toiture.

Les saillies verticales (lucarnes) sont autorisées sur une longueur totale cumulée inférieure ou égale au tiers de la longueur de la façade, avec une dimension maximale par saillie inférieure ou égale à 1,60 mètres. Les ouvertures en toiture seront plus hautes que larges.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout, pourront être recouvertes par une toiture à un seul versant de pente inférieure à 35°.

Les toitures seront recouvertes par de la tuile plate ou petit moule de ton vieilli.

### Parements extérieurs

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

Il est interdit de laisser non enduits des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.). Sont également interdits en façade sur rue les matériaux présentant les aspects de bardages métalliques.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.  
Les imitations telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront de teinte claire.

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues.

Les principes suivants seront respectés :

- éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),
- préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,
- les volets roulants seront autorisés en façade sur rue à condition de conserver des volets battants.

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade.

## Clôtures

### **Clôtures sur voies**

Au long des voies, la limite de propriété sera marquée soit par une absence de clôture (cour ouverte), soit par un mur en maçonnerie de même aspect que la construction principale et d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres.

Sont interdites en bordure des voies les clôtures constituées de canisses, brises vues et fausses haies.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés ou reconstruits à l'identique. Seuls sont autorisés les percements pour l'accès, ainsi que l'édification de constructions en lieu et place des clôtures à l'alignement.

### **Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures sur limites séparatives de propriété seront constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou claire voie, soit de maçonnerie de même aspect que la construction principale.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

Quelle que soit sa constitution, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

## Dispositions diverses

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine autorisant notamment les parements présentant l'aspect du bois, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

- Les menuiseries des vérandas seront de préférence dans la même gamme de coloris que celles du bâtiment principal.

Les cuves de récupération des eaux de toiture seront de préférence enterrées. Dans le cas contraire, ces ouvrages seront traités en harmonie avec la construction principale ou implantés de manière à n'être pas visibles depuis le domaine public.

## **ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Principes

• Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

A cet effet, il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes **fixées à l'article L.151-33** du Code de l'Urbanisme et au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et paysagements compris, sera prévue.

## 2 - Nombre d'emplacements

### • Constructions à usage d'habitat :

Il sera créé sur le terrain de la construction au moins une place de stationnement pour les logements de type T1 et T2, au moins 2 places de stationnements pour les logements T3 à T5 et au moins 3 places de stationnements à partir du T6.

50 % de ces emplacements devront être réalisés dans un volume construit (valeur arrondie à l'unité par défaut).

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. En vertu de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement minimum par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, en cas de place couverte, la place de stationnement à l'air libre doit être distincte de l'accès à cette place couverte.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, ou dans les lotissements comportant plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### • Constructions à usage d'artisanat, de bureaux et de services :

Bureaux : il sera créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Artisanat : 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### • Construction à usage commercial :

Il sera créé au moins 2 places de stationnement par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.

- Hôtels, restaurants

Il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel et 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

- Dispositions diverses :

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

### **3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

#### Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

#### Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo (sauf impossibilité technique).
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

#### Dimensions des locaux vélos :

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Construction à destination de bureaux, d'artisanat, d'activités de service et d'équipements publics : a minima une place pour 10 employés.

Construction d'établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

#### Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

## **ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

### Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

La superficie réservée à ces espaces **libres plantés** représentera au moins 15 % de la surface du terrain.

**Les haies devront être entretenues de manière à ne pas empiéter sur l'espace public.**

## TITRE II

### CHAPITRE II

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

##### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond :

- d'une part, aux secteurs construits limitrophes du centre ancien, situés à l'Ouest et au Sud, ainsi qu'aux quartiers du Pied de Coq, de la Jarrie et de la Croix Blanche, à l'Est ;
- d'autre part, aux différentes opérations de constructions individuelles réalisées dans l'ancienne zone d'aménagement concerté de la Butte aux Bergers ;
- et enfin, à des espaces restreints, réservés à la transformation ou à la réalisation de logements, principalement locatifs, sous une forme pouvant mixer les logements individuels et les immeubles collectifs.

Ce sont des secteurs à dominante d'habitation. Dans cette zone, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être requis, y compris pour les terrains non concernés par la servitude de protection des Monuments Historiques, en tant que Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

Elle comprend quatre secteurs distincts :

- le secteur UBa, secteur à vocation dominante d'habitat, d'équipements et d'activités qui en sont le complément naturel
- le secteur UBb, à vocation dominante de bureaux
- le secteur UBc, correspondant aux quartiers de la croix Blanche et de la Jarrie
- le secteur UBd, délimité en vue de favoriser la mixité sociale de l'habitat

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

##### ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UB, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt
- Les ateliers de réparation automobile et les activités de stockage et/ou cassage de véhicules et de caravanes.
- Les dépôts et les aires de stockage à l'air libre de matériaux ou de déchets
- Le stationnement des caravanes durant plus de trois mois, à l'exception du stationnement sur le terrain de la construction constituant la résidence de l'utilisateur, dans la limite d'une caravane par propriété.
- Les terrains de camping et de caravaning
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les parcs d'attraction
- le changement de destination des locaux commerciaux vers une destination d'habitat au sein du périmètre matérialisé sur les documents graphiques en application de l'article L151-16 du CU

En outre, dans le secteur UBc uniquement :

- Les constructions à usage de commerce
- Les constructions à usage d'artisanat

## **ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Hormis en secteurs **UBd** : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée.

Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis-à-vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999 (voir annexe 3 du présent règlement).

Les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

### **Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition :**

- que la surface de plancher de chaque logement ne soit pas inférieure à 30 m<sup>2</sup>, en application de l'article L151-14 du CU
- que lors de la réalisation d'un programme de 3 à 8 logements, au moins 1/3 du nombre total de logements (valeur arrondie à l'unité par défaut) soit affecté à du logement locatif social, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme
- que lors de la réalisation d'un programme de plus de 8 logements, au moins 50% du nombre total de logements (valeur arrondie à l'unité par défaut) soit affecté à du logement locatif social, au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

### • Dans toute la zone UB hors secteur UBc :

La construction, l'aménagement ou l'extension des bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et services ainsi que leurs annexes de toute nature sont autorisés si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitat.

En particulier, les constructions à usage de commerce sont autorisées à condition que leur surface de plancher n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.

### **Protections, risques et nuisances**

La zone UB est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE. Pour tout projet de plus de 1000 m<sup>2</sup> dans ces zones, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone. Si la zone est avérée humide au moins selon l'un de ces critères, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. En effet, le SAGE de l'Yerres interdit la destruction de plus de 1000 m<sup>2</sup> de zones humides avérées sauf si le projet est déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou s'il présente des caractères de sécurité ou de salubrité publiques.

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

### **ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE**

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

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

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

Hormis dans le secteur **UBd**, la largeur des accès doit être au minimum de 4 mètres.

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

En cas de création d'une voirie automobile, celle-ci devra présenter une largeur d'emprise au moins égale à 6 mètres **incluant au moins un cheminement piétonnier aux normes PMR.**

#### **ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- 1 - Alimentation en eau potable

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

- 2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions préalables et notamment à un pré-traitement. Conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique, le raccordement des constructions au réseau collectif doit être réalisé dans les deux ans qui suivent sa mise en service.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété.

**En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau avec un débit de fuite maximal autorisé de 1l/s/ha.**

**En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.**

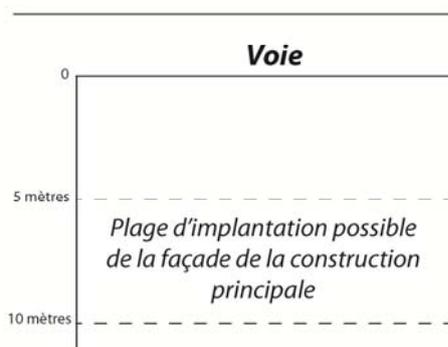
S'il y a lieu, et après consultation éventuelle des services intéressés, un bassin de rétention des eaux pluviales suffisant pour la crue décennale sera aménagé pour chaque opération d'ensemble.

- 3 - Desserte téléphonique et électrique

Dans les opérations groupées nouvelles comme dans les lotissements ou ensembles d'habitation, les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

#### **ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Implantation des constructions par rapport aux voies*



**Dans l'ensemble de la zone hors secteur UBd, pour toute construction nouvelle, l'une des façades de la construction principale doit être implantée avec un retrait compris entre 5 mètres minimum et 10 mètres maximum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées existantes ou à créer.**

Dans le secteur UBd, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies **ou en retrait d'au moins un mètre.**

Toutefois, en bordure de la RN 104, toutes les constructions devront observer une marge de reculement de 30 m au moins

par rapport à l'alignement. Cette marge sera traitée selon les dispositions de l'article UB.13.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la marge de reculement éventuelle devra s'appliquer par rapport à l'un au moins des alignements.

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

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour :

- l'aménagement (avec ou sans changement de destination), l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée,
- les installations sportives (tennis et piscines) et les annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3 m qui peuvent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques
- les aménagements et constructions desservis par une voie piétonne.

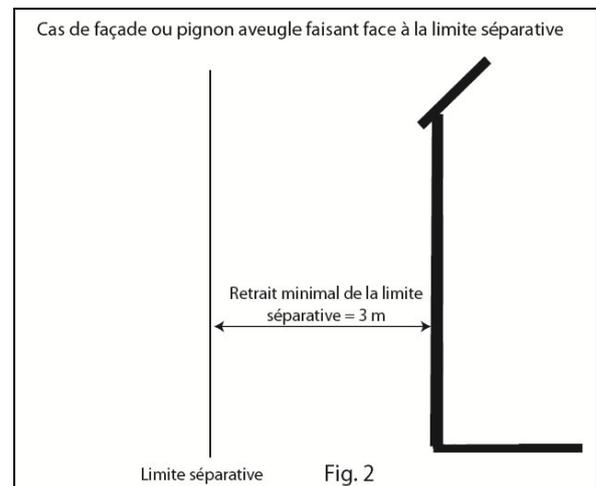
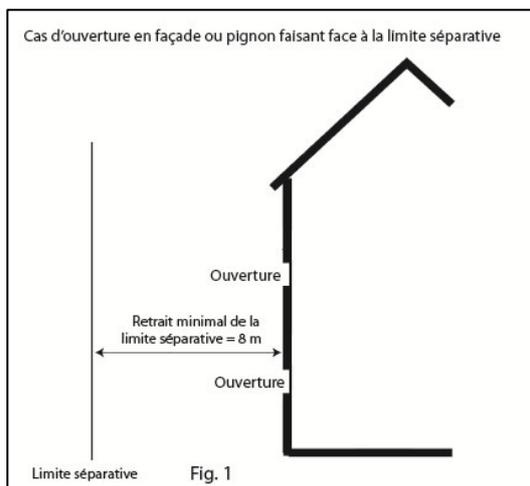
### **ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Dans **toute la zone, excepté le secteur UBd**

Les constructions peuvent s'implanter sur au plus une limite séparative ou en retrait. Toutefois, seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.

En cas de retrait, celui-ci sera déterminé de la façon suivante :

- en cas de façade comportant des ouvertures créant des vues (voir définition en annexe), le retrait ne peut être inférieur à 8 mètres (fig. 1),
- en cas de façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures ne créant pas de vues, le retrait ne peut être inférieur à 3 mètres (fig. 2).



Par ailleurs, la longueur cumulée d'un bâtiment **sur plus de 12 m** linéaires le long de cette limite est interdite.

Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

- Dans les secteurs UBd :

Les constructions pourront s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans l'ensemble de la zone, ces règles ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement, l'extension, la surélévation ou la transformation des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance existante par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- aux piscines couvertes ou non dont le bassin devra être en recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- aux annexes isolées de moins de 12 m<sup>2</sup> destinées au stationnement

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

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

#### **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder :

- **Dans tous les secteurs sauf secteur UBc : 40 % de la superficie de la propriété.**
- **Dans le secteur UBc : 20 % de la superficie de la propriété.**
- En outre, **dans tous les secteurs hors secteur UBd**, de manière à limiter la possibilité de constituer des fronts bâtis continus :
  - chaque immeuble à usage d'habitation ne pourra excéder une emprise au sol de 250 m<sup>2</sup> ;
  - en cas d'immeubles accolés implantés sur un même terrain, c'est la somme des emprises des immeubles contigus qui sera prise en compte pour l'application de cette règle.
- **Dans l'ensemble de la zone, les règles de cet article ne s'appliquent pas :**
  - aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
  - **aux annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup>**
  - aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions des constructions existantes **dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et sans création de logement supplémentaire.**

#### **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les constructions nouvelles ou extensions doivent respecter la règle suivante :
- **Dans les secteurs UBa et UBc : la hauteur n'excèdera pas 9 mètres au faitage.**
- **Dans le secteur UBb : la hauteur n'excèdera pas 9 mètres à l'acrotère.**
- **Dans le secteur UBd : la hauteur n'excèdera pas 11 mètres au faitage.**

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;

#### **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles, ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

• Toitures :

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

Les constructions doivent comporter une toiture à pentes, celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à un ou plusieurs versants dont la pente sera comprise entre 35 et 45 °.

Toutefois, les toits en terrasse sont autorisés dans le **secteur UBb**.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par : des ouvertures en pignon ; des lucarnes ou des ouvertures pratiquées dans la pente de toiture.

Les saillies verticales (lucarnes) sont autorisées sur une longueur totale cumulée inférieure ou égale au tiers de la longueur de la façade, avec une dimension maximale **par saillie inférieure ou égale à 2,00 m**. Les ouvertures en toiture seront plus hautes que larges.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur n'excédant pas 3 mètres à l'égout, pourront être recouvertes par une toiture à un seul versant de pente inférieure à 35°.

• Parements extérieurs :

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

Il est interdit de laisser non enduits des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.). Sont également interdits en façade sur rue les matériaux présentant les aspects de bardages métalliques

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

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

Les couleurs des matériaux de parement et peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront de teinte claire.

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues.

Les principes suivants seront respectés :

- éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),
- préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,
- les volets roulants seront autorisés en façade sur rue à condition de conserver des volets battants.

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade.

• Clôtures :

**Toutes les clôtures (en limite séparative ou sur voie) devront être composées d'un soubassement d'une hauteur minimale de 20 cm. Les structures complètement ajourées ne seront pas autorisées. Les grillages utilisés en clôtures sur muret seront de type rigide.**

**Clôture sur voie**

- S'il s'agit d'une clôture en maçonnerie, sa hauteur sera comprise entre 20 cm et 1,20 m
- s'il s'agit d'une clôture mixte (maçonnerie + structure ajourée), elle sera constituée d'un soubassement d'une hauteur comprise entre 20 cm et 80 cm. La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1,60 m.

Sont interdites en bordure des voies les clôtures constituées ou doublées de canisses, brises vues et fausses haies.

### Clôtures en limites séparatives

La hauteur des clôtures pleines ne pourra excéder 1,60 m.  
Pour les clôtures ajourées, la hauteur est limitée à 2 m.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

- Dispositions diverses :

Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine autorisant notamment les parements présentant l'aspect du bois, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

Les menuiseries des vérandas seront de préférence dans la même gamme de coloris que celles du bâtiment principal.

Les cuves de récupération des eaux de toiture seront de préférence enterrées. Dans le cas contraire, ces ouvrages seront traités en harmonie avec la construction principale ou implantés de manière à n'être pas visibles depuis le domaine public.

## **ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Principes

•Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

A cet effet, il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes fixées à l'article L .151-33 du Code de l'Urbanisme et au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée *et si le nombre de logements n'est pas augmenté*.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et paysagements compris, sera prévue.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

## 2 - Nombre d'emplacements

### • Constructions à usage d'habitat :

Il sera créé sur le terrain de la construction au moins une place de stationnement pour les logements de type T1 et T2, au moins 2 places de stationnements pour les logements T3 à T5 et au moins 3 places de stationnements à partir du T6.

50 % de ces emplacements devront être réalisés dans un volume construit (valeur arrondie à l'unité par défaut).

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. En vertu de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement minimum par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, en cas de place couverte, la place de stationnement à l'air libre doit être distincte de l'accès à cette place couverte.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, ou dans les lotissements comportant plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, ce parc sera alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### • Constructions à usage d'artisanat, de bureaux et de services :

Bureaux : il sera créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Artisanat : 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### • Construction à usage commercial :

Il sera créé au moins 2 places de stationnement par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.

### • Hôtels, restaurants

Il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel et 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### • Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

• Dispositions diverses :

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

**3 - Stationnement des véhicules non motorisés**

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo (sauf impossibilité technique).
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Dimensions des locaux vélos :

Construction à destination d'habitation collective : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Construction à destination de bureaux, d'artisanat, d'activités de service et d'équipements publics : a minima une place pour 10 employés.

Construction d'établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Locaux poussettes

Pour les logements collectifs, il sera réalisé un local pour les poussettes d'une dimension adaptée au nombre de logements. Ce local sera judicieusement positionné pour faciliter son usage.

Les espaces réservés aux vélos et poussettes peuvent être mutualisés.

**ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Dans la zone UB hors secteur UBd, la superficie réservée à ces espaces représentera au moins 40 % de la surface du terrain et sera plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence courante dans la région pour 100 mètres carrés de cette surface.

Dans le secteur UBd, la superficie réservée aux espaces libres et aux aires de stationnement en ever-green représentera au moins 30 % de la surface du terrain et sera plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence courante dans la région pour 100 mètres carrés de cette surface.

Pour les plantations identifiées au plan de zonage, leur conservation est la règle. Tout projet de modification ou de suppression de l'état initial fera l'objet d'une demande spécifique, au titre d'une déclaration préalable (article R421-23 du code de l'urbanisme).

Les haies devront être entretenues de manière à ne pas empiéter sur l'espace public.

## **TITRE II**

### **CHAPITRE III**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'activités économiques, dont les équipements existants ainsi que la situation par rapport à l'agglomération permettent d'envisager le développement.

Cette zone comporte quatre secteurs :

- un secteur UXa, sans vocation particulière quant aux types d'activités ;
- un secteur UXb, à vocation dominante de commerces, bureaux et services
- un secteur UXc, situé au Sud-Est du territoire, en limite de Brie Comte Robert et faisant l'objet de justifications au titre de la Loi Barnier.
- Un secteur UXd, situé aux abords de la voie ferrée et de la RN 104 et faisant l'objet de justifications au titre de la Loi Barnier.

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

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

###### **1 - Rappels :**

- Les occupations et utilisations du sol non visées au § 2 ci-après et non soumises à conditions au titre de l'article 2, sont réputées admises sans condition.

###### **2 - Sont interdits :**

- Dans l'ensemble de la zone :
  - La construction à usage d'habitation, à l'exception de celles prévues à l'article UX 2.
  - Les entreprises de stockage et cassage de véhicules. L'ouverture et l'exploitation de carrières. Les constructions à usage agricole.
  - Les affouillements et exhaussements de sol, qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
  - La création ou l'extension d'établissements industriels ou artisanaux nouveaux soumis ou non à autorisation au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 (ICPE), dont les nuisances ou dangers ne pourraient être prévenus d'une manière satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone d'activités où ils s'implantent.
  - Les terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

- En outre, dans le secteur UX b :

Les constructions à usage industriel, ainsi que les constructions à usage d'entrepôts qui ne seraient pas liées à une activité autorisée dans la zone.

- En outre, dans le secteur UX d :

Les constructions à usage industriel.

## **ARTICLE UX.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Sont admis sous conditions :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- L'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension mesurée des bâtiments à **vocation d'activités** existants à la date d'approbation du présent P.L.U, ainsi que leurs annexes accolées ou non.

### **Protections, risques et nuisances**

- La zone UX est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE. Pour tout projet de plus de 1000 m<sup>2</sup> dans ces zones, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone. Si la zone est avérée humide au moins selon l'un de ces critères, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. En effet, le SAGE de l'Yerres interdit la destruction de plus de 1000 m<sup>2</sup> de zones humides avérées sauf si le projet est déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou s'il présente des caractères de sécurité ou de salubrité publiques.
- Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis-à-vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999 (annexé au présent règlement)

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

### **ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE**

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

Les voies devront présenter les caractéristiques suivantes :

- une largeur d'emprise supérieure à 10 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures ;
- être aménagée si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

En cas d'aménagement de "circulations douces", leur emprise pourra être inférieure à 10 mètres.

Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

### **ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions préalables et notamment à un pré-traitement.

Conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique, le raccordement des constructions au réseau collectif doit être réalisé dans les deux ans qui suivent sa mise en service.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les caniveaux de la chaussée. Le rejet dans les caniveaux ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

S'il y a lieu, et après consultation éventuelle des services intéressés, un bassin de rétention des eaux pluviales suffisant pour la crue décennale sera aménagé pour chaque opération d'ensemble.

### 3 - Desserte téléphonique et électrique

Dans les opérations groupées nouvelles comme dans les lotissements ou ensembles d'habitation, les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

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

- Toute construction devra être implantée en observant un retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies d'au moins 10 mètres. Cette marge est portée à 15 m minimum **par rapport à la limite d'emprise de la chaussée** de la RN 104.

En bordure de la RN 19, cette marge de reculement est portée à au moins 25 mètres par rapport à l'alignement.

L'espace ainsi laissé libre sera traité selon les dispositions de l'article UX.13. Les constructions enterrées, notamment les garages, devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

- Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure.

## **ARTICLE UX.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- Seules les façades aveugles sont admises en limite séparative.
- **Dans l'ensemble de la zone UX, hors secteur UXd**, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en observant une marge de reculement au moins égale à la moitié de leur hauteur totale, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**Dans le secteur UXd, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en observant une marge de reculement d'au moins 5 m.**

- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ne respectant pas ces règles ;

## **ARTICLE UX.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

## **ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;

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

Le nombre de niveaux des **constructions d'habitation est limité à 2, avec une hauteur maximale au faîtage de 10 mètres.**

**Pour les autres constructions,** la hauteur de référence est la hauteur de façade, qui mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout, acrotère).

- Dans le secteur UXa

La hauteur de façade des constructions à usage d'activités n'excèdera pas 15 mètres ou 110 m NGF.

- Dans le secteur UXb :

La hauteur de façade des constructions à usage d'activités est limitée à 8 mètres et leur hauteur au faîtage à 13 mètres.

- Dans le secteur UXc :

La hauteur totale des constructions n'excèdera pas la cote 100 m NGF. Cette disposition ne s'applique pas aux enseignes de type « mats ».

- Dans le secteur UXd :

**La hauteur de façade des constructions à usage d'activités n'excèdera pas 12 mètres.**

- Dans l'ensemble de la zone :

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE UX.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié pour assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

#### Toitures :

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

#### Parements extérieurs :

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

Il est interdit de laisser non enduits des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.).

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront de teinte claire à l'exception du blanc pur et des couleurs fluorescentes.

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues.

Les couleurs des bardages seront choisies dans une gamme de camaïeux de gris ou d'ocres, mais dans des tonalités peu soutenues.

Le choix des coloris devra s'inspirer des couleurs naturelles du site et être limité à trois couleurs par bâtiment, à partir soit d'un camaïeu de gris, soit des deux couleurs primaires jaune et rouge, soit d'un mélange des deux.

Les couleurs complémentaires au jaune et au rouge (respectivement le violet et le vert) pourront aussi être employés, de même que le bleu, lesquels pourront être utilisés, mais uniquement pour souligner des éléments d'architecture (baies, moulures).

#### Clôtures :

~~La hauteur des clôtures à l'alignement des voies ne pourra excéder 2 m. ne pourront comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur longueur.~~ Elles devront comporter un soubassement d'au moins 20 cm de hauteur. Les grillages utilisés en clôtures sont de type rigide.

#### Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur. Les citernes non enterrées de combustibles seront implantées de manière à ne pas être pas visibles de la voie publique.

- Les menuiseries des vérandas seront de préférence dans la même gamme de coloris que celles du bâtiment principal.

- Sont interdits en façade sur rue les matériaux présentant les aspects de bardages métalliques, pour les façades, de canisses synthétique et de claustras en bois, pour les clôtures.

Les cuves de récupération des eaux de toiture seront de préférence enterrées. Dans le cas contraire, ces ouvrages seront traités en harmonie avec la construction principale ou implantés de manière à n'être pas visibles depuis le domaine public.

### **ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT**

#### 1 - Principes :

• Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

A cet effet, il sera réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les normes fixées à l'article L .151-33 du Code de l'Urbanisme et au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination mais n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée, et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers m à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et paysagements compris, sera prévue.

## 2 - Nombre d'emplacements automobiles :

### • Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé sur le terrain de la construction deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte. La place de stationnement à l'air libre doit être distincte de l'accès à la place couverte.

### Constructions à destination de bureaux

Il est créé une place de stationnement par tranche entière de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

### Construction à usage d'entrepôt :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

### Constructions à destination de commerces, d'industrie et d'artisanat

Les normes suivantes constituent le nombre minimum de places de stationnement à prévoir :

- Commerce : 1 place par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Artisanat et industrie : 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

### Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc.

Il sera créé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel,
- 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- trois places de spectacle,
- 3 personnes susceptibles d'être accueillies dans des salles de jeux, de dancing, etc., au regard de la capacité d'accueil totale de l'établissement

### Constructions à destination d'équipements collectifs

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

## 3 - Nombre d'emplacements pour les cycles

### Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos devra être intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée située à moins de 20 mètres de la ou des constructions principales selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter des dispositifs fixés permettant de stabiliser et d'attacher les vélos.

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Bureaux	Au minimum 1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Activités, commerces et industrie de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher et équipements publics	Au minimum une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)	Au minimum 1 place pour huit à douze élèves.

• Dispositions diverses :

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

### 3 - Stationnement des véhicules non motorisés

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo (sauf impossibilité technique).
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Dimensions des locaux vélos :

Construction à destination de bureaux, d'artisanat, d'activités de service et d'équipements publics : a minima une place pour 10 employés.

Construction d'établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves.

## **ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

Obligation de planter :

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

La surface réservée à ces espaces représentera au moins 10 % de la superficie du terrain et sera plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence courante dans la région pour 100 mètres carrés de cette surface.

Les espaces restant libres entre l'alignement des voies et les bâtiments seront traités en espaces engazonnés et plantés. Les abords de la RN 19 feront l'objet d'un soin particulier (étude de clôtures intégrant des haies vives ou doublées de plantations, etc.).

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

• En outre, dans le secteur UXc :

Les limites ouest et nord du secteur, ainsi que les voies d'accès, seront plantées d'arbres de haute tige privilégiant les essences marcescentes, comme le chêne, le charme ou le hêtre.

## **TITRE II**

### **CHAPITRE IV**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit de l'emprise utilisée par la SNCF pour l'exploitation du chemin de fer (interconnexion des TGV), et il convient de consacrer cette vocation.

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

###### **ARTICLE UY.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### **Sont interdites :**

Toutes les occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article UY.2.

###### **ARTICLE UY.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

###### **Sont admis sous les conditions indiquées :**

- Les constructions, installations, dépôts à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.
- Les constructions à usage d'entrepôts, ainsi que les installations classées ou non au titre de la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 et qui, bien que n'étant pas strictement nécessaires à l'exploitation du service public, font l'objet d'une autorisation d'occupation de la part de l'exploitant, et sous réserve que les nuisances puissent être prévenues de manière satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où ils s'implantent.

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

###### **ARTICLE UY.3 - ACCES ET VOIRIE**

L'accès aux installations ferroviaires ou liées au chemin de fer s'effectuera uniquement à partir des dessertes existantes.

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

###### **ARTICLE UY.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

###### **1 - Alimentation en eau potable**

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

###### **2 - Assainissement**

a) Eaux usées- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions préalables et notamment à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les caniveaux de la chaussée. Le rejet dans les caniveaux ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

#### **ARTICLE UY.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE UY.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction devra être implantée en observant un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

Une marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN19 sera en outre respectée. Cette obligation ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

#### **ARTICLE UY.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

#### **ARTICLE UY.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UY.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout, acrotère).

La hauteur de façade des constructions n'excèdera pas 10 mètres.

## **ARTICLE UY.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

## **ARTICLE UY.12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Principes

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

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

### 2 - Nombre d'emplacements

- Constructions à usage d'activités diverses, de commerces, de bureaux et services :

Il sera créé 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Construction à usage d'entrepôt commercial :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

## **ARTICLE UY.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

Il n'est pas fixé de règle.

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

## **ARTICLE UY.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

\*

\*

\*

## **TITRE II**

### **CHAPITRE V**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit de l'emprise nécessaire à la réalisation de nouvelles infrastructures routières.

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

###### **ARTICLE UR.1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UR.2.

###### **ARTICLE UR.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

###### **Sont admis sous les conditions indiquées :**

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement, à la gestion ou à l'entretien du domaine public routier.

Les installations et travaux nécessaires aux infrastructures autorisées dans la zone.

Les aires de stationnement.

Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

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

###### **ARTICLE UR.3 - ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règle.

###### **ARTICLE UR.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

- **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une utilisation d'eau potable doit obligatoirement être branchée sur un réseau public de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- **2 - Assainissement**

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions préalables et notamment à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain

garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les caniveaux de la chaussée. Le rejet dans les caniveaux ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

Toutes les eaux de ruissellement des voies routières devront subir un traitement préalable.

- 3 - Desserte téléphonique et électrique

Les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

**ARTICLES UR.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UR.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement., soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

**ARTICLE UR.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

**ARTICLE UR.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

**ARTICLES UR.9 - EMPRISE AU SOL à UR.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATION, ESPACES BOISES CLASSÉS**

Il n'est pas fixé de règle.

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

**ARTICLE UR.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.\*.

\*

\*

\*

### TITRE III

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER NATURELLES

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

~~Art. R. 123-6 - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.~~

~~Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.~~

~~Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.~~

~~Art. R. 123-7 - Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.~~

~~En zone A peuvent seules être autorisées :~~

~~les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;~~

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

~~Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.~~

~~En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »~~

~~Art. R. 123-8 - Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :~~

~~a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;~~

~~b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;~~

~~c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.~~

~~En zone N, peuvent seules être autorisées :~~

~~les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;~~

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

~~Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.~~

- Zone AUx d'extension urbaine à vocation d'activités
- Zone 2AU d'extension urbaine différée

\* \* \*

### **TITRE III**

#### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU x**

#### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée ou insuffisamment équipée, située de part et d'autre de l'actuelle RN 19 et destinée à recevoir des activités industrielles, commerciales ou artisanales, des entrepôts et les activités de services y afférents, principalement dans le contexte de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Son l'urbanisation sera réalisée suivant les dispositions d'un "projet urbain", proposé en application des dispositions de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme et présenté dans le "projet d'aménagement et de développement durables". Ce projet urbain envisage des possibilités de reconfiguration en fonction des tracés possibles pour l'aménagement de la RN 19 ("sur place", ou en déviation par le Sud).

Cette urbanisation suppose en outre réalisation ou renforcement des équipements généraux, de desserte en voirie et réseaux divers.

Les constructions y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement.

Cette zone couvre les lieux-dits :

- l'Arpent Ferré (extensions retenues dans le projet de schéma directeur local), plus un secteur, peu étendu, correspondant à l'emprise mitoyenne à la limite du territoire communal avec le Val-de-Marne ;
- le Sud du Closeau, extensions retenues dans le projet de schéma directeur local - au Nord de la RN 19, entre deux zones UX.

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

#### **ARTICLE AU x.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU x.2. et notamment :

- Les bâtiments à usage agricole. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ateliers de réparation automobile et les activités de stockage et cassage de véhicules.
- Les terrains pour l'accueil de campeurs et de caravanes, ou d'habitations légères de loisirs.

#### **ARTICLE AU x.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### **Sont admis sous conditions de réalisation des équipements internes à la zone :**

- Les lotissements et constructions à usage commercial ou artisanal, de bureaux ou de services, d'entrepôts commerciaux ou hôteliers, et les constructions à usage industriel, à condition qu'elles ne soient pas nuisantes, bruyantes ou incompatibles avec le bon développement de la zone.
- Les équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructure, et notamment les pylônes de télécommunications.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition qu'elles soient intégrées aux bâtiments principaux et destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis-à-vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999 (annexé au présent règlement).

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

### **ARTICLE AU x.3 - ACCES ET VOIRIE**

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

Cette voie sera réalisée conformément aux principes de liaison mentionnés dans le projet urbain qualitatif présenté dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Les voies principales devront présenter les caractéristiques suivantes :

- une largeur d'emprise supérieure à *24 mètres*, avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures ;
- être aménagée si elles se terminent en impasse de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Les voies secondaires devront présenter une largeur d'emprise au moins égale à 15 mètres. Les accès aux lots devront présenter une largeur d'emprise au moins égale à 7 mètres.

La création de nouveaux accès particuliers sur la RN 19 est interdite.

~~En cas d'aménagement de "circulations douces", leur emprise pourra être inférieure à 9 mètres.~~

**Les circulations douces ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.**

### **ARTICLE AU x.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- 1 - Alimentation en eau potable

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

- 2 - Assainissement

a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de difficultés techniques pour s'y raccorder, un dispositif de relevage pourra être imposé, à la délivrance du permis de construire.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions préalables et notamment à un pré-traitement.

Conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique, le raccordement des constructions au réseau collectif doit être réalisé dans les deux ans qui suivent sa mise en service.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales.

S'il y a lieu, et après consultation éventuelle des services intéressés, un bassin de rétention des eaux pluviales suffisant pour la crue décennale sera aménagé pour chaque opération d'ensemble.

- 3 - Desserte téléphonique et électrique

Dans les opérations groupées nouvelles comme dans les lotissements ou ensembles d'habitation, les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

#### **ARTICLE AU x.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction devra être implantée en observant un retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies au moins égal à : 10 mètres par rapport à la RN 19 actuelle, et 5 mètres le long des autres voies.

Cette règle de retrait ne s'applique pas vis-à-vis des emprises publiques affectées aux liaisons douces internes à la ZAC du Noyer-aux-Perdrix.

L'espace ainsi laissé libre sera traité selon les dispositions de l'article AU x.13, alinéa 3.

#### **ARTICLE AU x.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- Les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement au moins égale à la moitié de leur hauteur totale, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, cette règle ne s'applique pas :

- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- ~~à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article AU x.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.~~

#### **ARTICLE AU x.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 5 mètres.

#### **ARTICLE AU x.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété. *Le coefficient d'emprise au sol est porté à 50 %, mais uniquement dans le cas de constructions de plain-pied.*

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- ~~à la reconstruction suivant l'implantation initiale, dans les conditions fixées à l'article AU x.2, d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, existant à la date d'approbation du présent P.L.U.~~

#### **ARTICLE AU x.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout, acrotère). La hauteur de façade des constructions n'excèdera pas 15 mètres ou 110 m NGF.

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE AU x.11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié pour assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

### Toitures :

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

Les parties hautes des constructions devront présenter un traitement architectural particulier (un "couronnement"), décliné soit sous forme de toiture à pentes, soit sous forme de motifs architecturaux, permettant de différencier celles-ci des murs eux-mêmes.

La ligne principale de faîtage *ou d'acrotère* sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

### Parements extérieurs :

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

Il est interdit de laisser non enduits des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.).

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles seront de teinte claire à l'exception du blanc pur et des couleurs fluorescentes.

Les enduits des maçonneries seront choisis dans une gamme de "ton pierre", d'ocres ou de roses, mais dans des tonalités peu soutenues.

Les couleurs des bardages seront choisies dans une gamme de camaïeux de gris ou d'ocres, mais dans des tonalités peu soutenues.

Le choix des coloris devra s'inspirer des couleurs naturelles du site et être limité à trois couleurs par bâtiment, à partir soit d'un camaïeu de gris, soit *du schéma de coloration défini dans le cahier des charges de cession de terrains*.

Les couleurs complémentaires pourront être utilisées, mais uniquement pour souligner des éléments d'architecture (baies, moulures).

### Clôtures :

Les clôtures éventuelles, implantées à l'alignement des voies, ne pourront comporter de parties pleines sur toute leur hauteur. Elles devront en outre présenter un soubassement d'au moins 20 cm.

Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres. Elles seront constituées de grillages de couleur verte et doublées de plantations sur les alignements des voies. Les portails pourront cependant être marqués par des pilastres. Les grillages utilisés en clôtures sont de type rigide.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil, les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

### Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage industriel, artisanal ou commercial pourra être subordonné à des conditions particulières concernant l'aspect extérieur.

Les citernes non enterrées de combustibles, de même que les dépôts de toutes natures, seront implantés de manière à ne pas être visibles depuis les voies publiques **et** seront dissimulés à la vue par un écran végétal composés d'essences locales choisies dans une gamme diversifiée.

L'ensemble des dispositions du présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets justifiant de leur intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les constructions utilisant une énergie renouvelable seront autorisées si elles ne portent pas atteinte aux paysages ou aux constructions voisines.

- Les menuiseries des vérandas seront de préférence dans la même gamme de coloris que celles du bâtiment principal.
- Sont interdits en façade sur rue les matériaux présentant les aspects de bardages métalliques, pour les façades, de canisses synthétique et de claustras en bois, pour les clôtures.
- Les façades aveugles en vis-à-vis de l'alignement sont autorisées.

Les cuves de récupération des eaux de toiture seront de préférence enterrées. Dans le cas contraire, ces ouvrages seront traités en harmonie avec la construction principale ou implantés de manière à n'être pas visibles depuis le domaine public.

## **ARTICLE AU x.12 - STATIONNEMENT**

### 1 - Principes :

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

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, divisions ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au § 2 du présent article.

Cette obligation s'applique en cas de changement de destination mais n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée.

- En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur peut toutefois soit :
  - être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 m., les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective ;
  - être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente pour la réalisation d'un parc public de stationnement en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5 %.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et paysagements compris, sera prévue.

### 2 - Nombre d'emplacements automobiles :

- Construction à usage d'habitation individuelle :

Il sera créé sur le terrain de la construction deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte. La place de stationnement à l'air libre doit être distincte de l'accès à la place couverte.

- Constructions à usage de bureaux et services :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera consacrée au stationnement. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Constructions à usage d'activités artisanales et industrielles :

Une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher de la construction sera consacrée au stationnement.

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Constructions à usage commercial :

Il sera créé de une à quatre places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement, suivant son niveau de fréquentation prévisible, lié au type de commerce (depuis l'ameublement jusqu'aux commerces alimentaires), dans la limite de 1,5 fois la surface de plancher affectée au commerce.

- Construction à usage d'entrepôt commercial :

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- Hôtels, restaurants, salles de spectacles, de jeux, de dancing, etc.

Il sera créé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel,
- 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
- trois places de spectacle,
- 3 personnes susceptibles d'être accueillies dans des salles de jeux, de dancing, etc., au regard de la capacité d'accueil totale de l'établissement

- Dispositions diverses :

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

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

### **ARTICLE AU x.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATION, ESPACES BOISES CLASSÉS**

- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement *ou dépôts de toute nature* doivent être obligatoirement plantés et engazonnés.

La surface réservée à ces espaces représentera au moins 10 % de la superficie du terrain et sera plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 100 mètres carrés de cette surface.

Les espaces restant libres entre l'alignement des voies et les bâtiments seront traités en espaces engazonnés et plantés sur une largeur au moins égale à 5 mètres à partir de l'alignement.

Les abords de la RN 19 feront l'objet d'un soin particulier (étude de clôtures intégrant des haies vives ou doublées de plantations, etc.).

Les aires de stationnement en surface devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage et planté de manière à ne pas gêner la manœuvre des véhicules

- Les espaces libres non bâtis seront plantés à l'image d'une futaie jardinée car elle correspond à l'échelle d'une végétation de plateau agricole et permet d'animer la perception des bâtiments.

On distinguera le traitement des espaces publics et des espaces privés :

\* Les espaces publics :

Les abords de la voie principale de desserte proposeront un alignement d'arbres de part et d'autre de la voie. Sur l'accotement ouest, une emprise devra être réservée pour une piste cyclable et sur l'accotement est, une bande boisée accompagnera l'arbre d'alignement. La bande boisée est composée d'arbres tiges, de petits arbustes et de cépées.

Les abords de la voie secondaire de desserte proposeront un alignement simple d'arbres de part et d'autre de la voie.

\* Les espaces privés :

Les abords de la RN 19 seront plantés sur une largeur égale à 10 mètres minimum à partir de la limite de propriété. Il s'agira de donner une image de boisement. L'ensemble sera composé de bosquets, de cépées, de massifs d'arbustes.

Les abords de la déviation de la RN 19 feront l'objet d'un aménagement spécifique type bande boisée dont l'épaisseur se développera sur 5 mètres depuis la limite de propriété.

Les abords de la voie principale de desserte prolongeront le principe de bande boisée sur 5 mètres à partir de la limite de propriété.

Les abords de la voie secondaire de desserte privilégieront des plantations type cépées et arbustes sur 5 mètres depuis la limite de propriété.

Les abords de la coulée verte feront l'objet d'un aménagement spécifique type bande boisée dont l'épaisseur se développera sur 5 mètres depuis la limite privée.

\*

\*

\*

### **TITRE III**

#### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU**

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

- Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée au développement à moyen ou long terme du village.

Elle est identifiée uniquement, compte tenu de sa localisation centrale dans le tissu construit, de manière à préserver ces possibilités d'extension et à permettre le suivi d'une politique foncière par la Commune.

Son urbanisation n'est pas prévue dans le cadre du présent P.L.U. et ne pourra donc s'effectuer qu'après modification ou révision du P.L.U, par un reclassement en zone 1 AU. La réalisation d'équipements collectifs d'infrastructures est cependant autorisée. Ces zones comporteront un quota de logements sociaux au moins égal à 50 % du total des logements et dans le respect d'un objectif de réalisation de 35 logements par hectare minimum.

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

##### **ARTICLE 2 AU . 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### **1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU.2 ci-dessous sont interdites.

##### **ARTICLE 2 AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :**

Les constructions et installations à usage d'équipements collectifs d'infrastructure.

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

##### **ARTICLE 2 AU . 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

##### **ARTICLE 2 AU . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il n'est pas fixé de règle.

##### **ARTICLE 2 AU . 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les équipements collectifs d'infrastructure pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

##### **ARTICLE 2 AU . 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les équipements collectifs d'infrastructure pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

##### **ARTICLE 2 AU . 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

**ARTICLE 2 AU . 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2 AU . 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2 AU . 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre du bâti remarquable, la conservation des caractéristiques architecturales originelles (constatables à la date d'approbation du P.L.U) est la règle.

Tout projet de modification fera l'objet d'une demande spécifique, selon le cas au titre du permis de construire ou de la déclaration préalable.

**ARTICLE 2 AU . 12 - STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE 2 AU . 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Il n'est pas fixé de règle.

\*

\*

\*

#### TITRE IV

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ~~A PROTÉGER~~

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

- Zone A : zone agricole
- Zone N : zone naturelle

## TITRE IV

### CHAPITRE I

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

##### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit des parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture ou d'élevage. Cette zone correspond principalement aux terrains de grande culture. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Cette zone comprend *trois* secteurs :

- Aa, correspondant aux terrains de grande culture ;
- Ac, qui correspond à l'emprise des lignes à haute ou très haute tension.
- Azh, qui délimite les zones humides identifiées par le Syage.

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

##### ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

###### Sont interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article A.2 ~~et notamment les pylônes de télécommunication.~~

- Dans le secteur Azh et les secteurs Ac qui sont en intersection avec un secteur ~~Azh~~ Nzh:

*Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.*

*L'occupation du sol ne peut être que naturelle.*

*Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées*

*Sont interdits en zones Azh et Ac*

*→ 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.*

*Les mares et plans d'eau identifiés au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article ~~L123-1-5~~ L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.*

##### ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

###### Sont admis sous conditions :

- Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux, mais à condition qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.

- Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis-à-vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999 (annexé au présent règlement).
- L'aménagement (avec ou sans changement de destination) et l'extension des bâtiments existants, la construction de leurs annexes, accolées ou non, s'ils sont nécessaires au bon fonctionnement des activités existantes dans la zone.
- La création d'installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.
- La reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, nonobstant le coefficient d'occupation du sol applicable, à condition que la surface de plancher n'excède pas la densité initiale.
- Les installations et travaux divers définis aux articles R 421-19 h) i) j), k), et R 421-23 e) et f) du code de l'urbanisme, s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure à caractère technique et d'intérêt public, à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur de la zone urbaine.
- Les travaux, ouvrages ou installations soumis à déclaration préalable nécessaires à la distribution de l'eau potable, au traitement et à l'évacuation des eaux usées, ainsi que les lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension inférieure à 63 KV mais dont la longueur serait supérieure à 1 kilomètre.

Ces travaux ou implantations ne porteront qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles, sans contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

- En outre, dans le secteur Ac

Les pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique à haute et très haute tension.

- En outre, dans le secteur Aa

**Les pylônes de télécommunication.**

- Dans le secteur Azh et les secteurs Ac qui sont en intersection avec un secteur Azh :

*Une bande de recul de 5 mètres minimum de part et d'autres des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire.*

*Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.*

*Si la zone Azh est ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.*

### **Protections, risques et nuisances**

La zone A est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE. Pour tout projet de plus de 1000 m<sup>2</sup> dans ces zones, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone. Si la zone est avérée humide au moins selon l'un de ces critères, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. En effet, le SAGE de l'Yerres interdit la destruction de plus de 1000 m<sup>2</sup> de zones humides avérées sauf si le projet est déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou s'il présente des caractères de sécurité ou de salubrité publiques.

Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis-à-vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999 (annexé au présent règlement).

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

### **ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

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

Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

### **ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

a) Eaux usées - Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions préalables et notamment à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les caniveaux de la chaussée. Le rejet dans les caniveaux ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

### **ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

— Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

• Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 104 et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 19.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.
- Par rapport aux autres voies, toute construction devra être implantée soit en observant un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, soit dans le prolongement visuel des bâtiments existants.

Cette règle ne s'applique pas pour les équipements collectifs, lesquels pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à cette limite.

#### **ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait des limites séparatives de propriété. Cette marge de reculement sera au moins égale à 8 mètres.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure ;
- aux aménagements et extensions en prolongement des constructions existantes ;
- à la reconstruction suivant l'implantation initiale après sinistre d'un bâtiment existant.

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

Deux constructions non contiguës élevées sur un même terrain doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 8 mètres. ~~Cette règle n'est pas applicable dans le secteur A b, où aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.~~

#### **ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout, acrotère).

Les constructions nouvelles et extensions à usage d'habitation doivent respecter les règles suivantes :

- la hauteur de façade n'excèdera pas 7 mètres ;
- le nombre de niveaux habitables, non compris combles aménagés ou aménageables est limité à deux (soit R + 1) avec ou sans sous-sol (non compris dans le nombre de niveaux).

La hauteur totale des bâtiments d'exploitation agricole n'excèdera pas 15 mètres.

~~Les serres présenteront une hauteur maximale de 5 mètres à condition que, dans le secteur A b, elles soient implantées de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages urbains.~~

Ne sont pas soumis à ces règles les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **ARTICLE A. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits.

~~Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures.~~

Les grillages utilisés en clôtures sont de type rigide.

#### **ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

*Dans le secteur Azh et les secteurs Ac qui sont en intersection avec le secteur NzH :*

*Toute plantation d'espèces cataloguées invasives en annexe 2 est interdite.*

*Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe 3 dans les nouvelles plantations.*

*Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.*

##### Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

##### Obligations de planter

Les serres seront, en tant que de besoin, dissimulées de la vue depuis les voies publiques par des plantations d'espèces diverses (caduques, marcescentes et persistantes).

*Pour les plantations identifiées au plan de zonage, leur conservation est la règle. Tout projet de modification ou de suppression de l'état initial fera l'objet d'une demande spécifique, au titre d'une déclaration préalable (article R421-23, du code de l'urbanisme).*

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

#### **ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

— Il n'est pas fixé de C.O.S.

\*

\* \*

## **TITRE IV**

### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

##### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone correspond essentiellement à la vallée du Réveillon, dont la fonction (en termes d'urbanisme) est de constituer une "coupure verte", dans un site globalement urbanisé ; et qui peut localement recevoir des équipements de sports, de loisirs, ainsi que des aménagements de plans d'eau.

Son périmètre a été étendu, à l'occasion de la révision du plan local d'urbanisme, sur toute la partie du plateau agricole délimitée par le périmètre régional d'intervention foncière.

Cette zone est divisée en six secteurs :

- le secteur Na correspond à l'emprise de la vallée du Réveillon hors châteaux, au lieu-dit "le Frêne Marand", au Sud de la ZAC de la Butte au Berger, ainsi qu'aux emprises nécessaires à l'aménagement d'espaces naturels ou de parcours de "liaisons douces" (piétons-cycles) ;
- le secteur Nb correspond aux châteaux (châteaux de Servon, château de la Dame Blanche, château de Villemenon) ;
- le secteur Nc1, qui correspond au lieu-dit "Chassepeau", à vocation d'équipements sportifs et de loisirs de plein air ou couverts ;
- le secteur Nc2, qui correspond au lieu-dit "La Butte Sainte-Colombe", à vocation d'équipements sportifs et de loisirs.
- le secteur Nd, qui correspond au lieu-dit "Les Balances", à vocation d'espace récréatif,
- le secteur Nz h, qui délimite les zones humides identifiées par le Syage.

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

##### **ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

###### **1 - Rappels :**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

###### **2 - Sont interdites :**

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article N.2.

- Dans les secteurs Nz h et Nb de Villemenon :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.  
L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Est interdite, toute utilisation du sol qui va à l'encontre de la protection du milieu. Si un plan de gestion existe, seules les opérations prévues au plan de gestion sont autorisées.

Sont interdits en zones Nz h et Nb de Villemenon :

- 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.

Les mares et plans d'eau identifiés au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L423-4-5 151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.

## **ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Sont admis sous les conditions indiquées :**

- Dans l'ensemble de la zone :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les travaux, ouvrages et installations nécessaires au traitement ou à l'évacuation des eaux usées ou des eaux pluviales, et d'une façon générale, les équipements collectifs d'infrastructure.
- Les pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique à haute et très haute tension
- Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'espaces paysagers à vocation naturelle, ainsi qu'à des cheminements de liaisons douces, piétons-cycles, notamment dans l'ancienne emprise SNCF.

- Dans le secteur Nb :

Sont en outre autorisés les aménagements des constructions existantes, sans changement de destination ni extension.

- Dans le secteur Nc 1 :

Les équipements de sports ou de loisirs publics de plein air ou couverts, ainsi que les superstructures qui leur seraient liées : clubs-houses, vestiaires, tennis couverts, gymnases.

- Dans le secteur Nc 2 :

Les équipements de sports ou de loisirs publics.

Les affouillements **et exhaussements de sols** liés aux installations autorisées sur la zone

Les ouvrages de voirie nécessaires à la déviation de la rue de Férolles.

- Dans le secteur Nd :

Les constructions et installations nécessaires à la réalisation de jardins familiaux.

- Dans les secteurs Nzh et Nb de Villemenon :

*Une bande de recul de 5 mètres minimum de part et d'autres des cours d'eau depuis le haut de la berge est obligatoire.*

*Seules les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.*

*L'aménagement d'itinéraires cyclables est autorisé.*

*Si la zone Nzh est ouverte au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires ne soient pas cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.*

## **Protections, risques et nuisances**

La zone N est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE. Pour tout projet de plus de 1000 m<sup>2</sup> dans ces zones, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone. Si la zone est avérée humide au moins selon l'un de ces critères, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. En effet, le SAGE de l'Yerres interdit la destruction de plus de 1000 m<sup>2</sup> de zones humides avérées sauf si le projet est déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou s'il présente des caractères de sécurité ou de salubrité publiques.

Les constructions autorisées sont soumises à la réglementation phonique vis-à-vis des bruits du transport terrestre, suivant les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999 (annexé au présent règlement).

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

### **ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

### **ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Alimentation en eau potable**

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

#### **2 - Assainissement**

a) Eaux usées - Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions préalables et notamment à un pré-traitement.

b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans le réseau d'eaux pluviales ou dans les caniveaux de la chaussée. Le rejet dans les caniveaux ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique.

### **ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 104 et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 19.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Par rapport aux autres voies, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à l'alignement.

#### **ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à la dite limite.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux constructions non contiguës.

#### **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ARTICLE N . 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les clôtures devront avoir un caractère végétal et feront l'objet d'une demande d'autorisation. Elles seront d'essences diverses (caduques, marcescentes et persistantes).

*Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre du bâti remarquable, la conservation des caractéristiques architecturales originelles (constatables à la date d'approbation du P.L.U) est la règle.*

*Tout projet de modification fera l'objet d'une demande spécifique, selon le cas au titre du permis de construire ou de la déclaration préalable.*

#### **ARTICLE N . 12 - STATIONNEMENT**

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

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,00 mètres ;
- largeur : 2,50 mètres ;
- dégagement : 6,00 mètres.

Une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements et paysagements compris, sera prévue.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement.

## **ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ESPACES BOISES**

*En secteurs Nzh et Nb de Villemenon :*

*Toute plantation d'espèces cataloguées invasives en annexe 2 est interdite.*

*Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques. Il est interdit de planter des essences non locales ou horticoles. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe 3 dans les nouvelles plantations.*

*Seuls les travaux visant à améliorer l'écosystème et à le valoriser sont autorisés.*

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Obligations de planter

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

## **SECTION III- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Il n'est pas fixé de C.O.S.~~

\*

\*

\*

## ANNEXE 1 - DEFINITIONS

---◇◇◇◇◇---

### ACCES PARTICULIERS OU APPENDICES D'ACCES

~~Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.~~

L'accès particulier ne dessert qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie (voir schéma dans la définition des voies).

### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le maire.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.123.10 L.126-1 du code de l'urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

### BAIES ET OUVERTURES

~~Baie : ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour faire une porte, une fenêtre (Petit Robert, édition 1984).~~

### 4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~Définition supprimée par la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR).~~

### EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du PLU. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article ~~L.123-17~~ L 152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.  
La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la

mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

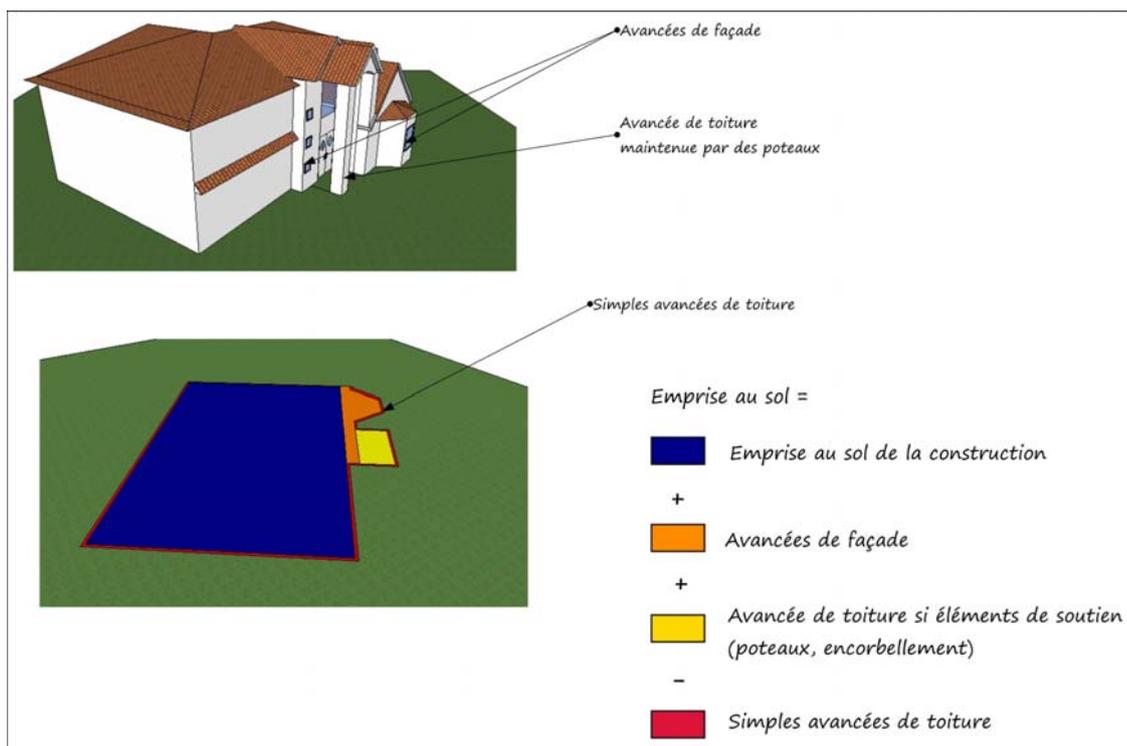
Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

## EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



## ENCORBELLEMENT

C'est une partie de construction émergeant au plan verticale s'appuyant au pied d'un mur, faisant partie du gros œuvre, éventuellement soutenue par des consoles, corbeaux ou segments de voute et s'élevant jusqu'au sommet de la façade.

## ESPACES BOISES CLASSES

*Article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :*

*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 ou 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 au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.*

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

*La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.*

## HAUTEUR

La hauteur correspond au point le plus élevé de la toiture quelle que soit sa forme.

La hauteur est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faitage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

## LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Exemples :

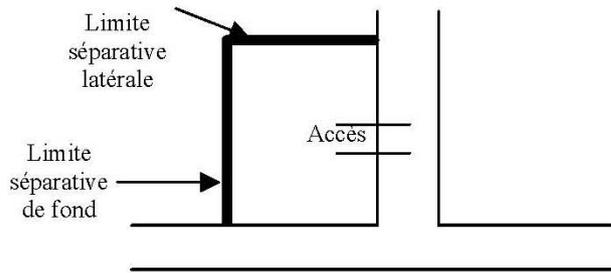


Fig 1

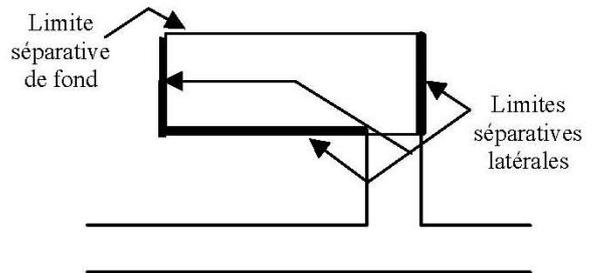


Fig 2

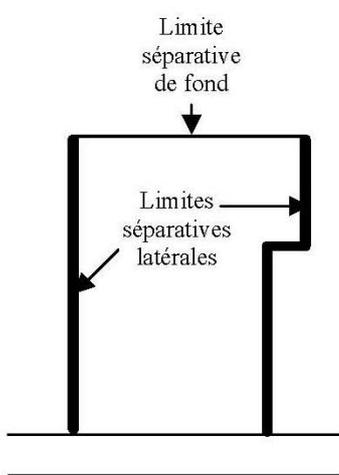


Fig 3

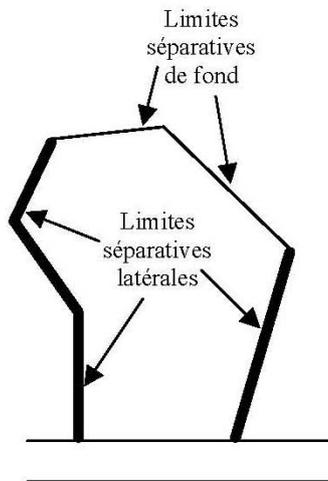


Fig 4

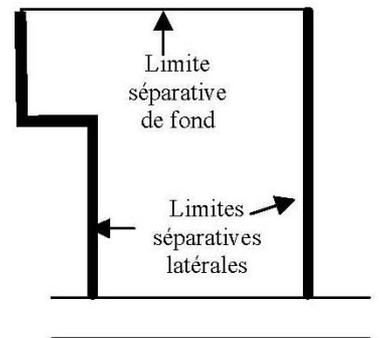


Fig 5

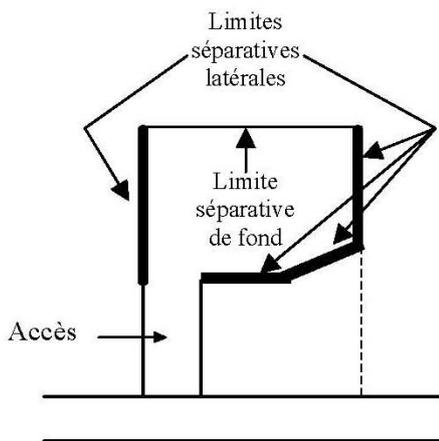


Fig 6

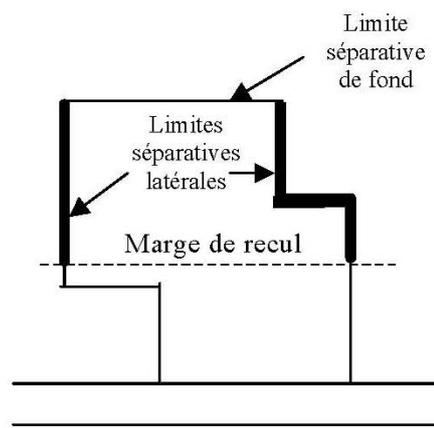


Fig 7

## OUVERTURES DANS LES MURS

L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

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.

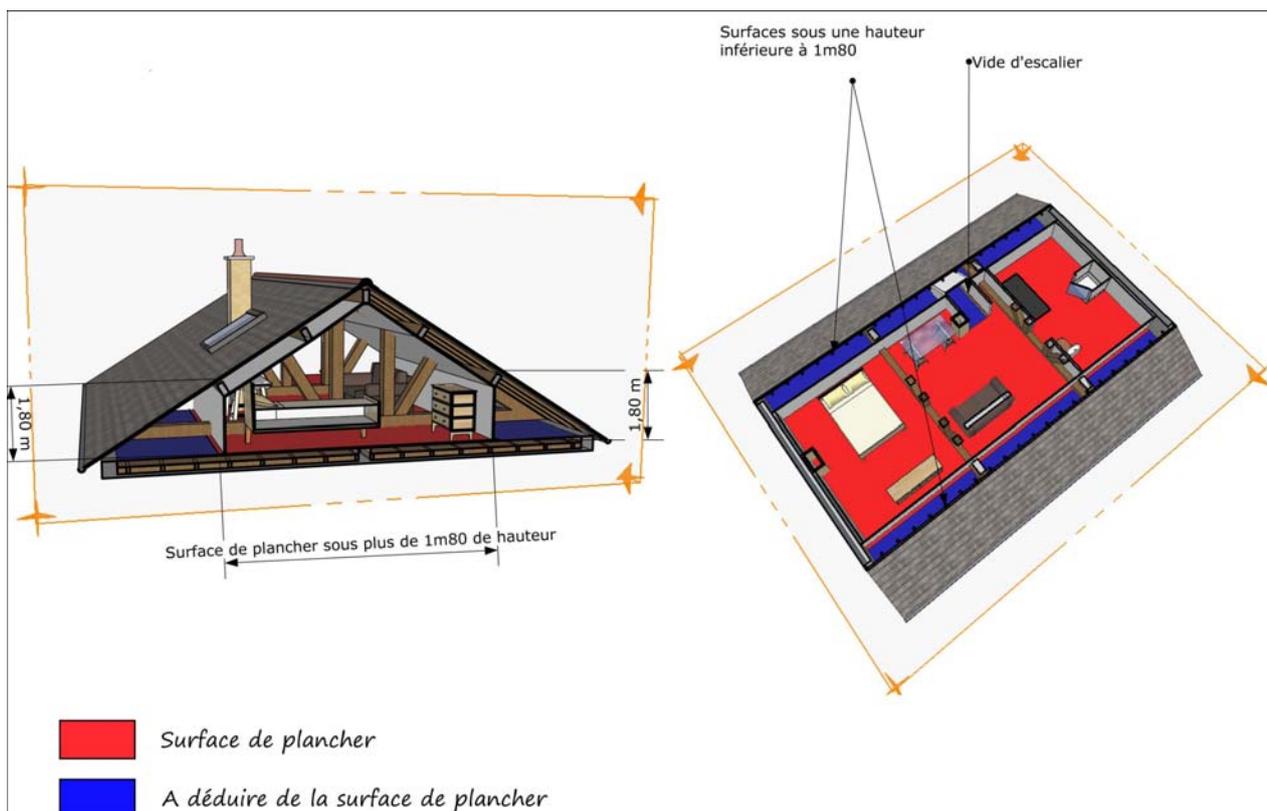
Ne sont pas considérés comme ouverture (car ne créant pas de vues) pour l'application du règlement, les éléments suivants :

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit).
- Les ouvertures en sous-sol
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque (« verre dormant » translucide) dans la limite de 1,50 m<sup>2</sup>
- Les pavés de verre
- Les ouvertures sur cage d'escalier

## SURFACE DE PLANCHER

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 :

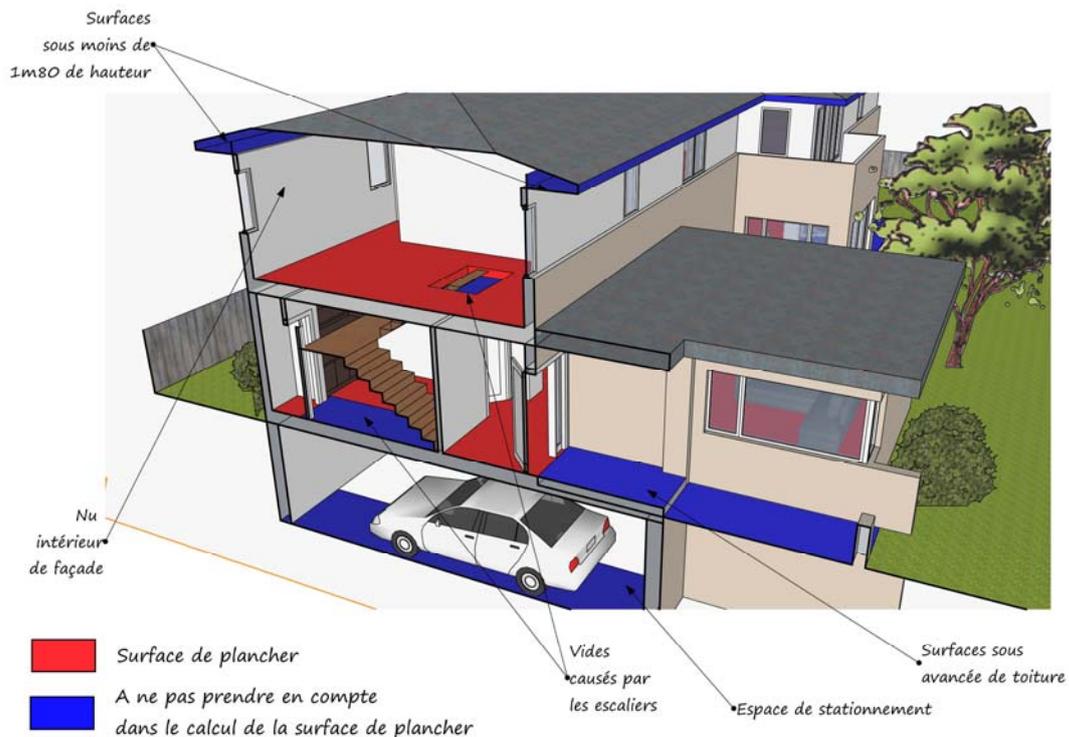
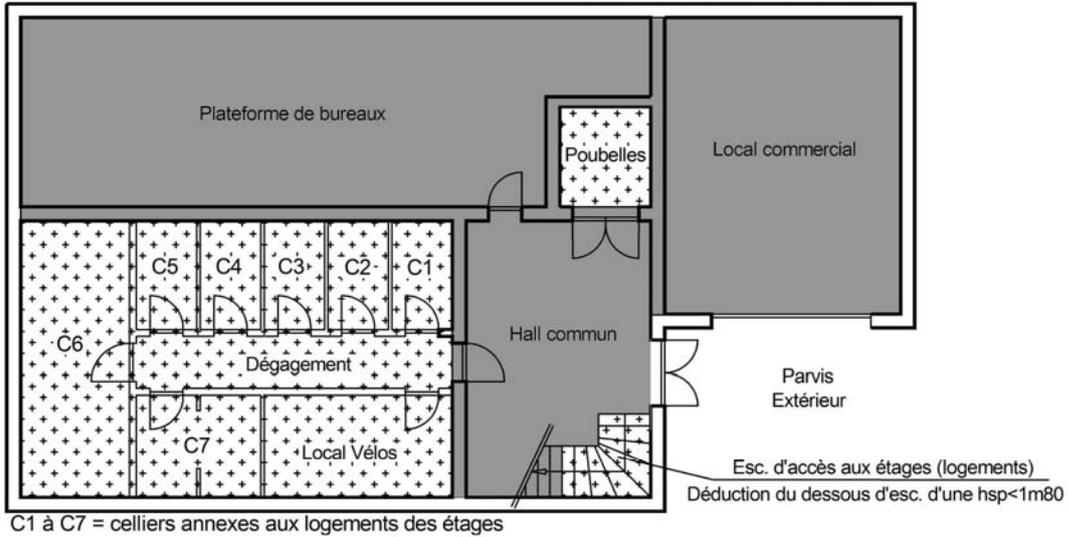
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;



- 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 ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- 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 ;

- 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 ;
- 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.

Immeuble mixte activité/habitation collective  
Niveau Rez de Chaussée



VOIES PRIVEES

~~Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de co-propriété.~~

VOIE

• **VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)**

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, les télécommunications.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

• **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 terrains 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 cours communes et passages communs sont considérés comme voies privées.**

• **VOIE EN IMPASSE (voir schéma ci-après)**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

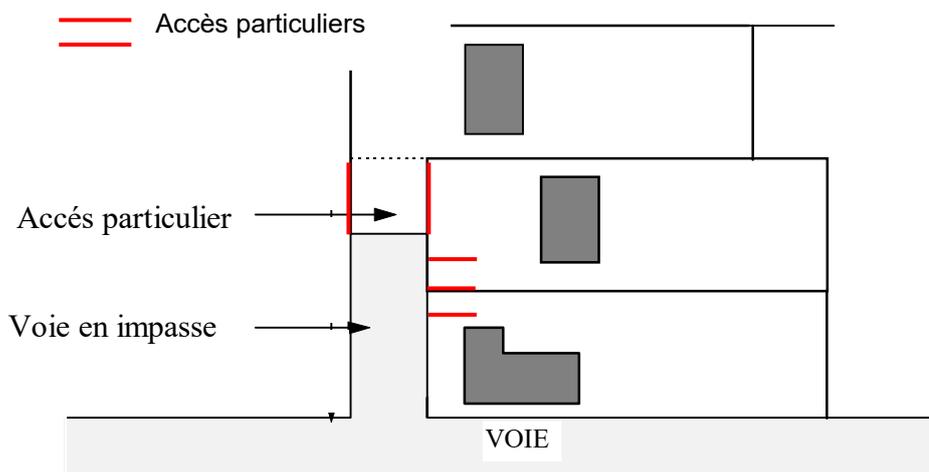
La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

• **VOIE OUVERTE AU PUBLIC**

S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.

• **VOIE RÉSERVÉE AUX SEULS HABITANTS ET LEURS VISITEURS**

S'applique aux voies internes aux propriétés dont l'accès est limité.



LOGEMENTS COLLECTIFS

Article R\*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

-----

## ANNEXE 2

### LA TAXE D'AMENAGEMENT

#### ARTICLE L331-1

*En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement.*

*La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.*

#### ARTICLE L331-2

*La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :*

*1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;*

*2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;*

*3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;*

*4° Par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.*

*La taxe mentionnée aux 1° à 4° est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.*

*Dans les cas mentionnés aux 3° et 4°, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.*

*Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.*

*Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.*

#### ARTICLE L331-5

*Les délibérations prises en application des articles L. 331-1 à L. 331-4 sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1er janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.*

#### ARTICLE L331-6

*Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L. 331-7 à L. 331-9.*

*Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.*

*Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.*

#### ARTICLE L331-7

*Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :*

*1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;*

*2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;*

*3° Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;*

*4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 121-9-1 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;*

*5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;*

*6° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial prévue par l'article L. 332-11-3, dans les limites de durée prévues par cette convention, en application de l'article L. 332-11-4 ;*

*7° Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;*

*8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions ;*

*9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.*

#### ARTICLE L331-8

*Sont exonérés des parts départementale et régionale les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7.*

#### ARTICLE L331-9

*Par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils*

*généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :*

*1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;*

*2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;*

*3° Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;*

*4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;*

*5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.*

#### ARTICLE L331-10

*L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :*

*1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;*

*2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.*

*La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.*

#### ARTICLE L331-11

*La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 660 €. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est fixée à 748 €.*

*Ces valeurs, fixées au 1er janvier 2011, sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.*

#### ARTICLE L331-12

*Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :*

*1° Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 sexies et 296 ter ;*

*2° Les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement visé au 1° ;*

*3° Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.*

#### ARTICLE L331-13

*La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :*

*1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;*

*2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;*

*3° Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;*

4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;

5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;

6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10, 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Ile-de-France.

#### ARTICLE L331-14

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante.

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie, conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit.

#### ARTICLE L331-15

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1°, aux a, b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

\*

\* \*

### ANNEXE 3 - Bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres

Le Code de l'Environnement, notamment son article L. 571-10, prévoit un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, de la catégorie 1, la plus bruyante, à la catégorie 5, la moins bruyante.

Des bandes sonores affectées par le bruit sont délimitées de part et d'autre de ces infrastructures classées. La largeur maximale de ces bandes dépend de la catégorie :

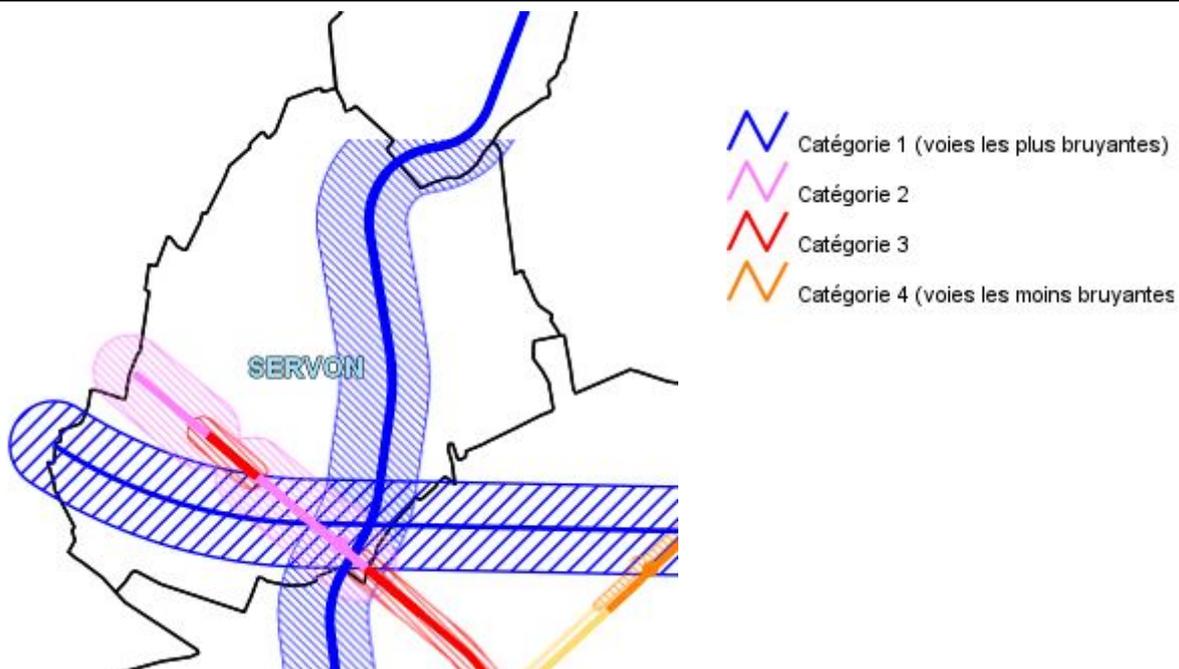
- catégorie 1 : 300 m
- catégorie 2 : 250 m
- catégorie 3 : 100 m
- catégorie 4 : 30 m
- catégorie 5 : 10 m

A l'intérieur de ces bandes sonores, toute nouvelle construction (habitation, enseignement, hôpitaux, hôtels) doit présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

A Servon, cinq infrastructures de transport sont inscrites au classement sonore des voies bruyantes par arrêté préfectoral :

- deux portions de la nationale 19, classées en catégorie 2.
- une portion de la nationale 19 classée en catégorie 3
- la nationale 104 classée en catégorie 1
- la bifurcation de Moisenay de la ligne TGV villeueuve St Georges classée en catégorie 1

Commune de SERVON	Délimitation du tronçon						
	PR Début	Abscisse Début	PR Fin	Abscisse Fin	Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (m)	Type de tissu (rue en "U" si renseigné sinon tissu ouvert)
Nationale 19	0		0	+ 850	2	250	
Nationale 19	0	+ 850	1	+ 200	3	100	
Nationale 19	1	+ 200	2	+ 60	2	250	
Nationale 104	12	+ 380	16	+ 260	1	300	
TGV Villeneuve St Georges Bifurcation de Moisenay					1	300	



**ANNEXE 4 – Liste des essences locales recommandées (source : Seine et Marne environnement)**

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste
<i>Crataegus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdainne	Arbuste
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste
<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvrefeuille des haies	Arbuste
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste
<i>Populus nigra</i> "variété Seine"	Peuplier noir	Arbre
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste
<i>Pyrus pyraster</i>	Poirier sauvage	Arbre
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste
<i>Rosa canina</i>	Églantier des chiens	Arbuste
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste
<i>Rosa pimpinellifolia</i>	Rosier pimprenelle	Arbuste

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbuste
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste

Type de Fruitier	Variété
Pommier	Barré
Pommier	Barré à grappe
Pommier	Barré d'Anjou
Pommier	Bassard
Pommier	Belle de Neufmontier
Pommier	Belle fille
Pommier	Belle Joséphine de S&M
Pommier	Bondon
Pommier	Bondy
Pommier	Bondy de Brie
Pommier	Bondy de Vilbert
Pommier	Calville de Dantzig
Pommier	Châtaigner
Pommier	Colapuy
Pommier	Court Pendu gris
Pommier	Court Pendu rouge
Pommier	Datte
Pommier	Datte Violette
Pommier	De Grignon
Pommier	Faro
Pommier	Feuille morte
Pommier	Fleuritard
Pommier	Gendreville
Pommier	Gros Barré
Pommier	Gros Locard
Pommier	Hochet
Pommier	Hollande
Pommier	Joannette
Pommier	Marie-Madeleine
Pommier	Mauperthuis
Pommier	Michelotte
Pommier	Nouvelle France
Pommier	Pépin
Pommier	Ravaillac
Pommier	Rosa
Pommier	Rouge de Bourron
Pommier	Rousseau
Pommier	Saint-Médard
Pommier	Sébin
Pommier	Têteau
Pommier	Vérité
Pommier	Vincent

Type de Fruitier	Variété
Poirier	Angleterre
Poirier	Angoisse
Poirier	Binette
Poirier	Bonne Ente
Poirier	Carisi
Poirier	Charcot
Poirier	Chat-rôti
Poirier	Chenet
Poirier	Cirole (non Sauger)
Poirier	De Carrière
Poirier	De Dieu
Poirier	De Foin
Poirier	Delorme
Poirier	Latte
Poirier	Laurier Blanc
Poirier	Maciet
Poirier	Madeleine
Poirier	Mariette/Messire Jean d'Hiver
Poirier	Martin Sec de Provins
Poirier	Matou
Poirier	Oignon
Poirier	Rigaud Rond
Poirier	Vespre
Prunier	Mirabelle
Prunier	Reine-Claude

Type de Fruitier	Variété
Pommier	Belle de Pontoise
Pommier	Cateau
Pommier	Chéron
Pommier	Fer de Seine et Oise
Pommier	Jean Huré
Pommier	Jeanne Hardy
Pommier	Merveille de Chatou
Pommier	Postophe d'hiver
Pommier	Reinette Abry
Pommier	Reinette Fournière
Pommier	Reinette Thouin
Pommier	Rouget tendre
Poirier	Adèle de Saint Denis
Poirier	Bési de Chaumontel
Poirier	Bonne Jeanne
Poirier	Catillac
Poirier	Colorée de Juillet
Poirier	Pisseresse
Pêcher	Alexis Lepère
Pêcher	Belle Beausse
Pêcher	Belle Henry de Pinaut
Pêcher	Belle Impériale
Pêcher	Blondeau
Pêcher	Bonouvrier
Pêcher	Bourdine
Pêcher	Galande
Pêcher	Grosse Mignonne
Pêcher	Grosse Mignonne Hâtive
Pêcher	Louis Grognet
Pêcher	Madeleine rouge de Courson
Pêcher	Noire de Montreuil
Pêcher	Précoce de Hale
Pêcher	Professeur Vilaire
Pêcher	Reine des Vergers
Pêcher	Salway
Pêcher	Téton de Vénus / Belle de Vitry
Pêcher	Théophile Sueur
Cerisier	Belle de Choisy
Cerisier	Cerise de Montmorency
Cerisier	Impératrice Eugénie