L E P I N

SEINE ET MARNE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°5 : REGLEMENT

DOSSIER APPROUVE LE

MAIRIE DE LE PIN
6 rue de Courtry
77181 LE PIN
tél : 01 60 26 22 09

- URBANISME - PAYSAGE – ARCHITECTURE -
I. RIVIERE – S. LETELLIER
52 rue Saint Georges - 75009 PARIS
tél : 01 42 45 38 62 – mail : rivlet@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial 3

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols 3

Article 3 - Division du territoire en zones 4

Article 4 - Adaptations mineures 5

Article 5 – Emplacements réservés et Espaces boisés classés* 5

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone Ua 7

Chapitre II - Dispositions propres à la zone Ub 18

Chapitre III - Dispositions propres à la zone Ue 28

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone Uf 37

Chapitre V - Dispositions propres à la zone Ur 46

Chapitre VI - Dispositions propres à la zone Ux 51

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions propres à la zone AUa 61

Chapitre II - Dispositions propres à la zone AUb 72

Chapitre III - Dispositions propres à la zone Aux1 76

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone Aux2 86

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A 90

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone Na 99

Chapitre II - Dispositions propres à la zone Nb 107

Chapitre III - Dispositions propres à la zone Nc 114

Chapitre IV - Dispositions propres à la zone Nd 122

TITRE VI - ANNEXES

NORMES DE STATIONNEMENT 131
LES CONSTRUCTIONS SUR TERRAINS ARGILEUX EN ILE DE FRANCE 135

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de LE PIN en Seine et Marne.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

1 - les articles L.111.6 à L.111. 21, L.111.23 à L ;111.25, R.111.2, R.111.4, R.111.20 à R.111.27, R.111.31 à R.111. 51 du code de l'urbanisme.

2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document annexe n°6.C. du présent P.L.U..

3 - les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les périmètres sensibles,
- les zones de droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
- les secteurs sauvegardés,
- les périmètres de restauration immobilière,
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
- les périmètres d'agglomérations nouvelles,
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- les projets d'intérêts général…

4 - la loi n°85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.

5 - le schéma directeur de la région d'Ile-de-France approuvé le 26 avril 1994 qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1.1. du Code de l'Urbanisme.

6 - le schéma directeur de Marne Nord approuvé par délibération le27 juin 1996.

7 - la loi n°91.662 du 1er juillet 1991 (loi d'orientation sur la ville).

8 – la loi relative à la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995.

9 - la loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998

10 – la loi relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000

11 – la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000.

12 – la loi relative à l'urbanisme et l'habitat du 2 juillet 2003.

…

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), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique constituant les pièces n° 4 du dossier.

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 Ue référée au plan par l'indice Ue
- la zone Uf référée au plan par l'indice Uf
- la zone Ur référée au plan par l'indice Ur
- la zone Ux référée au plan par l'indice Ux

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

- la zone AUa référée au plan par l'indice AUa
- la zone AUb référée au plan par l'indice AUb
- la zone Aux1 référée au plan par l'indice Aux1
- la zone Aux2 référée au plan par l'indice Aux2

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

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

5 - Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont:

- la zone Na référée au plan par l'indice Na
- la zone Nb référée au plan par l'indice Nb
- la zone Nc référée au plan par l'indice Nc
- la zone Nd référée au plan par l'indice Nd

4 - 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 quatorze articles :

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.
Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3 – Desserte et accès
Article 4 - Desserte par les réseaux
Article 5 – Abrogé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014
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 des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12 - Stationnement
Article 13 - Espaces libres et plantations, Espaces boisés classés*
Article 14 - Abrogé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014

Article 15 – Performances énergétiques et environnementales
Article 16 - Communications électroniques

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L.152-3 du code de l'urbanisme)

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – EMPLACEMENS RESERVES ET ESPACES BOISES CLASSES

Deux servitudes d'urbanisme particulières peuvent être instituées dans le cadre de l'élaboration d'un P.L.U.. Elles sont régies par des dispositions spécifiques du code de l'urbanisme. Il s'agit :
- des Espaces boisés classés* et des emplacements réservés.

Ces servitudes, qui se superposent aux zones du P.L.U., peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol, aux termes des articles L. 113-1 et L.151-41 du code de l'urbanisme.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ua

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone Ua recouvre le noyau villageois et ses extensions immédiates. Ce sont les parties anciennes du tissu bâti qui ont pour vocation l'habitat, les commerces, les services et les activités qui en sont le complément.
Les constructions sont souvent implantées à l'alignement et édifiées en ordre continu, dégageant ainsi des surfaces non bâties en cœur d'îlot.

La réglementation applicable vise à maintenir le caractère du tissu ainsi que la diversité des affectations et protège les terrains non bâtis situés en cœur d'îlot afin de préserver la qualité et l'usage de ces espaces verts.

Elle est divisée en deux secteurs :

Ua1 correspondant au noyau villageois, le tissu y est dense les constructions sont implantées à l'alignement formant un front bâti. Ces caractéristiques doivent être maintenues.
Ua2 correspondant aux extensions anciennes du noyau villageois, le tissu y est moins dense, les parcelles sont plus grandes cependant la plupart des bâtiments sont implantés à l'alignement et sur une limite séparative.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

. Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

. Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.11 Les constructions à destination agricole

1.12 Les constructions à : - destination industrielles ou artisanales
- destination d'entrepôts.

1.13 Les constructions à usage de stationnement collectif.

1.14 Les carrières.

1.15 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées au-delà de la tolérance figurant à l'article 2.

1.16 Les parcs d'attraction.

1.17 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

1.18 Les installations classées soumises à autorisation préalable ainsi que les installations classées soumises à déclaration autres que celles liées aux destinations autorisées à l'article 2.

1.19 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux.

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

2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

2.11 Les constructions à destination de commerce sous réserve que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 250 m2 .

2.12 Les constructions à destination de bureaux et de service sous réserve que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 300 m2.

2.13 Le stationnement des caravanes est limité à une seule caravane par unité foncière.

2.14 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 16.

ARTICLE Ua 3 – DESSERTE ET ACCES

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.

3.2 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 Ua 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.21 Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

4.22 Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.31 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4.32 En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées en fonction des opportunités à ciel ouvert ou enterrées et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.33 Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débourdage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 TELECOMMUNICATIONS – ELECTRICITE – COLLECTE SELECTIVE

4.41 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4.42 Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères situé en bordure de voie.

4.43 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc…) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

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

6.1 REGLES GENERALES

6.11 Dans les bandes de constructibilité de 30 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement, localisées au document graphique N°4.2, les constructions doivent s'implanter à l'intérieure de celles-ci.
Toutefois, peuvent être implantées au-delà de la bande de 30 mètres :
- les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, commerciale ou professionnelle,
- les extensions limitées à 10% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date de l'approbation de la modification simplifiée N°2 du Plan Local d'urbanisme implantées au-delà de la bande de 30 mètres
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 Secteur Ua1 :

6.21 Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies.
Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :
- la continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'une clôture dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et les clôtures avoisinantes.
- La construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait.

6.22 En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :
La marge de reculement par rapport à l'alignement ne pourra être supérieure à 5 mètres.
Toutefois, dans le cas où la continuité visuelle est assurée par un mur protégé comme élément de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et que celui-ci est conservé, la marge de reculement pourra être supérieure à 5 mètres.

6.3 Secteur Ua2 :

6.31 Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies.
Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :
- la continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'une clôture dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et les clôtures avoisinantes.
- La construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait.

6.32 En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :
La marge de reculement par rapport à l'alignement ne pourra être supérieure à 5 mètres.

ARTICLE Ua 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Secteur Ua1 :

7.11 Lorsque la longueur de façade du terrain sur voie publique est inférieure à 12 m, la construction principale doit être implantée sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

7.12 Lorsque la longueur de façade du terrain sur voie publique est supérieure à 12 m, la construction principale doit être implantée sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant aux voies.

La continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'une clôture dont l'aspect sera en harmonie avec les constructions et les clôtures avoisinantes.

7.13 Par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies, les constructions peuvent être implantées soit sur celles-ci, soit en observant la marge de reculement définie ci-après :
- La hauteur de la façade avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies,
- Un minimum de 2.50 m dans le cas contraire.

7.2 Secteur Ua2 :

7.21 Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit en observant la marge de reculement définie ci-après :
- La hauteur de la façade avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies,
- Un minimum de 2.50 m dans le cas contraire.

Les constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m et l'emprise au sol n'excède pas 20 m² peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives.

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

8.1 Une distance au moins égale à 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance est mesurée perpendiculairement à l'une au moins des façades concernées.

ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Secteur Ua1 :

9.11 Il n'est pas fixé de règle.

9.2 Secteur Ua2 :

9.21 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 80 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial.

9.22 Il n'est pas fixé de règle pour :

- l'extension d'une construction existante, toutefois, l'emprise de l'extension ne peut excéder 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- les équipements collectifs.

ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 DEFINITION

10.11 la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère).
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

10.12 Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

10.2 HAUTEURS MAXIMALES

Dans l'ensemble de la zone :

10.21 La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

10.22 La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres.

Dans le secteur UA1 :

10.23 En application de l'article L 151-28 du Code de l'urbanisme, un dépassement dans la limite de 30 % des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération, tels que définis à l'article R 111-21 du code de la construction et de l'habitation.

10.3 EXEMPTION

10.31 Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les équipements collectifs.

ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

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

11.2 TOITURES

11.21 Les pentes de la toiture principale de la construction seront comprises entre 35° et 45°.

11.22 Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie, dans les tons rouges-bruns.

11.23 Ces règles ne s'appliquent pas aux structures vitrées telles que vérandas, serres…

11.24 Toutefois, lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant, de bâtiments annexes ou d'équipements publics, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

11.3 PAREMENTS EXTERIEURS

11.31 Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.32 Le blanc pur pour les enduits et les enduits faussement rustiques sont interdits.

11.33 Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatures existantes seront conservées.

11.4 CLÔTURES

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

11.42 Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit de :
- murs pleins en maçonnerie,
- murets en maçonnerie surmontés de grille de dessin simple.

11.43 La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE Ua 12 – STATIONNEMENT

12.1 PRINCIPES

12.11 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y

satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

12.12 L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

12.2 LE STATIONNEMENT DES VELOS

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

ARTICLE Ua 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 OBLIGATION DE PLANTER

13.11 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.
Tout arbre abattu doit être remplacé.

13.12 Au moins 25 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et plantés.
Les dallages paysagers pour stationnement ou circulation des voitures (par exemple de type evergreen ou autres) ne sont pas considérés comme des surfaces en pleine terre et plantées.

13.13 Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :
- 1 arbre de basse tige (moins de 7 m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m2.
- 1 arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 50 m2 de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m2. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

13.14 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

13.15 Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (caravane, citerne à gaz liquéfié ou à mazout) seront dissimulés par des écrans plantés sur trois des quatre côtés.

13.2 ELEMENT DE PAYSAGE

13.21 Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).
En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

ARTICLE Ua 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE Ua. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables.

Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.

ARTICLE Ua. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ub

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone Ub recouvre les extensions récentes du centre de LE PIN.

Ce type d'urbanisation abrite essentiellement de l'habitat individuel édifié en ordre discontinu, les constructions étant implantées en retrait de l'alignement. Le paysage urbain présente une dominante végétale composée de nombreuses plantations et fréquemment de haies entourant les jardins.

La réglementation applicable vise à maintenir le caractère du tissu et conforte la vocation principale de la zone qui est l'habitat pavillonnaire traditionnel. Elle renforce en outre la protection des terrains non bâtis situés en cœur d'îlot afin de préserver la qualité et l'usage de ces espaces verts.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ou L 151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

. Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

. Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.11 Les constructions à destination agricole.

1.12 Les constructions à
- destination industrielles ou artisanales
- destination d'entrepôts.

1.13 Les constructions à usage de stationnement collectif et les ateliers de réparation automobiles.

1.14 Les carrières.

1.15 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées au-delà de la tolérance figurant à l'article 2.

1.16 Les parcs d'attraction.

1.17 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

1.18 Les installations classées soumises à autorisation préalable ainsi que les installations classées soumises à déclaration.

1.19 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux.

1.20 Les constructions à destination d'hôtel.

1.21 Le ru de Courgain protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit être préservé, aussi dans une bande de 3 mètres de large de part et d'autre du ru, toutes les constructions sont interdites.

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

2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.11 Les constructions à destination de bureaux, de services ou de commerces sous réserve que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 250 m2.

2.12 Le stationnement des caravanes est limité à une seule caravane par unité foncière.

2.13 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 16.

ARTICLE Ub 3 – DESSERTE ET ACCES

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.

3.2 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 Ub 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.21 Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

4.22 Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.31 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4.32 En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées en fonction des opportunités à ciel ouvert ou enterrées et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.33 Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débourdage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 TELECOMMUNICATIONS – ELECTRICITE – COLLECTE SELECTIVE

4.41 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4.42 Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères situé en bordure de voie.

4.43 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc…) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

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

6.1 REGLES GENERALES

6.11 Dans les bandes de constructibilité de 30 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement, localisées au document graphique N°4.2, les constructions doivent s'implanter à l'intérieure de celles-ci.
Toutefois, peuvent être implantées au-delà de la bande de 30 mètres :
- les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, commerciale ou professionnelle.
- les extensions limitées à 10% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date de l'approbation de la modification simplifiée N°2 du Plan Local d'urbanisme implantées au-delà de la bande de 30 mètres.
Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.12 Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.
Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, cette règle ne s'applique que par rapport à l'alignement de la voie où l'accès voiture est aménagé.

6.2 EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :
- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant.

ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions peuvent être implantées soit sur l'une des limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

7.2 En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

- la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies.
- Un minimum de 2.50 m dans le cas contraire.

Les constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m et l'emprise au sol n'excède pas 20 m² peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives.

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

8.1 Une distance au moins égale à 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance est mesurée perpendiculairement à l'une au moins des façades concernées.

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

9.2 Il n'est pas fixé de règle pour :
- l'extension d'une construction existante, toutefois, l'emprise de l'extension ne peut excéder 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

- les équipements collectifs

ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 DEFINITION

10.11 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère).
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

10.12 Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

10.2 HAUTEURS MAXIMALES

10.21 La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

10.22 La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres.

10.3 EXEMPTION

10.31 Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les équipements collectifs.

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

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

11.2 TOITURES

11.21 Les pentes de la toiture principale de la construction seront comprises entre 35° et 45°.

11.22 Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie, dans les tons rouges-bruns.

11.23 Ces règles ne s'appliquent pas aux structures vitrées telles que vérandas, serres…

11.24 Toutefois, lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant, de bâtiments annexes ou d'équipements publics, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

11.3 PAREMENTS EXTERIEURS

11.31 Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.32 Le blanc pur pour les enduits et les enduits faussement rustiques sont interdits.

11.33 Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatures existantes seront conservées.

11.4 CLÔTURES

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

11.42 Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit de :
- murs pleins en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1.50 mètre,
- murets d'une hauteur maximum de 1 mètre en maçonnerie surmontés de grille de dessin simple,
- grillage doublé d'une haie vive.

11.43 La hauteur totale des clôtures, excepté celles qui sont constituées d'un mur en maçonnerie de 1.50 mètre, est limitée à 2 mètres.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT

12.1 PRINCIPES

12.11.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

12.12 L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

12.2 LE STATIONNEMENT DES VELOS

12.21 Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par

arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE Ub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

13.1 OBLIGATION DE PLANTER

13.11 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.
Tout arbre abattu doit être remplacé.

13.12 Au moins 40 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et plantés.
Les dallages paysagers pour stationnement ou circulation des voitures (par exemple de type evergreen ou autres) ne sont pas considérés commes des surfaces de pleine terre et plantées.

13.13 Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :
- 1 arbre de basse tige (moins de 7 m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m2.
- 1 arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 50 m2 de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m2. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

13.14 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

13.15 Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (caravane, citerne à gaz liquéfié ou à mazout), seront dissimulés par des écrans plantés sur trois des quatre côtés.

13.2 ELEMENT DE PAYSAGE

13.21 Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).
En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE Ub. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables.

Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.

ARTICLE Ub. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ue

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone Ue recouvre des terrains à vocation d'équipements collectifs situés au centre et au nord du village.
Il convient de maintenir ces vocations et de permettre d'éventuels compléments.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ou L 151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

. Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

. Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.11 Les constructions à destination agricole.

1.12 Les constructions à
- destination industrielles ou artisanales
- destination d'entrepôts

1.13 Les constructions à usage de stationnement collectif.

1.14 Les carrières.

1.15 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées.

1.16 Les parcs d'attraction.

1.17 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

1.18 Les installations classées soumises à autorisation préalable ainsi que les installations classées soumises à déclaration.

1.19 Les constructions à destination d'hôtel.

1.20 Les constructions à destination de commerce.

1.21 Les constructions à destination de bureau ou de service.

1.22 Le ru de Courgain protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit être préservé, aussi dans une bande de 3 mètres de large de part et d'autre du ru, toutes les constructions sont interdites.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.11 Les constructions à usage d'habitation ou logement de fonction à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des équipements collectifs.

2.12 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 16.

2.13 L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

ARTICLE Ue 3 – DESSERTE ET ACCES

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.

3.2 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 Ue 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.21 Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

4.22 Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.31 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4.32 En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées en fonction des opportunités à ciel ouvert ou enterrées et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.33 Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débourdage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 TELECOMMUNICATIONS – ELECTRICITE – COLLECTE SELECTIVE

4.41 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4.42 Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères situé en bordure de voie.

4.43 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc…) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

ARTICLE Ue 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE Ue 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ue 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 DEFINITION

10.13 la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère).
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

10.14 Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

10.2 HAUTEUR MAXIMALE

10.21 La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres.

ARTICLE Ue 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

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

11.2 TOITURES

11.21 Les pentes de la toiture principale de la construction seront comprises entre 35° et 45°.

11.22 Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie, dans les tons rouges-bruns.

11.23 Ces règles ne s'appliquent pas aux structures vitrées telles que vérandas, serres…

11.24 Toutefois, lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant, de bâtiments annexes ou d'équipements publics, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

11.3 PAREMENTS EXTERIEURS

11.31.1 Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.32 Le blanc pur pour les enduits et les enduits faussement rustiques sont interdits.

11.4 CLÔTURES

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

11.42 Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit de :
- murs pleins en maçonnerie,
- murets en maçonnerie surmontés de grille de dessin simple.

11.43 La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE Ue 12 – STATIONNEMENT

12.1 PRINCIPES

12.11 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

12.12 L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

12.2 LE STATIONNEMENT DES VELOS

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

ARTICLE Ue 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

13.1 OBLIGATION DE PLANTER

13.11 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.
Tout arbre abattu doit être remplacé.

13.12 Au moins 40 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et plantés.
Les dallages paysagers pour stationnement ou circulation des voitures (par exemple de type evergreen ou autres) ne sont pas considérés comme des surfaces en pleine terre et plantées .

13.13 Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :
- 1 arbre de basse tige (moins de 7 m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m2.
- 1 arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 50 m2 de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m2. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

13.14 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

13.15 Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (caravane, citerne à gaz liquéfié ou à mazout), seront dissimulés par des écrans plantés sur trois des quatre côtés.

13.2 ELEMENT DE PAYSAGE

13.21 Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).
En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

ARTICLE Ue 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE Ue. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables.

Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.

ARTICLE Ue. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Uf

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone Uf recouvre les bâtiments d'une exploitation agricole et d'un centre équestre situés à proximité du centre du village.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

. Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

. Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

ARTICLE Uf 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.11 Les constructions - destination industrielles ou artisanales
- destination d'entrepôts.

1.12 Les constructions à usage de stationnement collectif.

1.13 Les carrières.

1.14 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées au-delà de la tolérance figurant à l'article 2.

1.15 Les parcs d'attraction.

1.16 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

1.17 Les installations classées soumises à autorisation préalable ainsi que les installations classées soumises à déclaration.

1.18 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux.

1.19 Les constructions à destination d'hôtel.

1.20 Les constructions à destination de commerce.

1.21 Les constructions à destination de bureau ou de service.

1.22 Les constructions à destination d'habitation autres que celles autorisées à l'article Uf2.

ARTICLE Uf 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

2.11 Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des exploitants.

2.12 L'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole et à l'activité du centre équestre dans la limite de 20 % de la surface de plancher hors œuvre brute existante à la date d'approbation du P.L.U..

2.13 Le stationnement des caravanes est limité à une seule caravane par unité foncière.

2.14 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 16.

ARTICLE Uf 3 – DESSERTE ET ACCES

3.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.

3.2 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 Uf 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.21 Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

4.22 Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.31 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4.32 En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées en fonction des opportunités à ciel ouvert ou enterrées et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.33 Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débourdage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 TELECOMMUNICATIONS – ELECTRICITE – COLLECTE SELECTIVE

4.41 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4.42 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc…) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

4.43 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc…) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

ARTICLE Uf 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE Uf 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 REGLES GENERALES

6.11 Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

6.2 EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant.

ARTICLE Uf 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1.1 Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie à l'article Uf 7.3

7.1.2 Le long de la limite de zone commune avec la zone Ua 2, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives en observant la marge de reculement définie à l'article Uf 7.3.

7.1.3 En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :
- La hauteur de la façade avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies.
- Un minimum de 4.50 m dans le cas contraire.

ARTICLE Uf 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Uf 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Uf 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 DEFINITION

10.11 la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère).
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

10.12 Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

10.2 HAUTEUR MAXIMALE

10.21 La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

10.3 EXEMPTION

10.31 Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les équipements collectifs.

ARTICLE Uf 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

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

11.2 PAREMENTS EXTERIEURS

11.21 Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.22 Le blanc pur pour les enduits et les enduits faussement rustiques sont interdits.

11.3 CLÔTURES

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

11.32 La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE Uf 12 – STATIONNEMENT

12.1 PRINCIPES

12.11 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

12.12 L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

12.2 LE STATIONNEMENT DES VELOS

12.21 Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par

arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE Uf 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 OBLIGATION DE PLANTER

13.11 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.
Tout arbre abattu doit être remplacé.

13.12 Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (caravane, citerne à gaz liquéfié ou à mazout) seront dissimulés par des écrans plantés sur trois des quatre côtés.

13.2 ELEMENT DE PAYSAGE

13.21 Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).
En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

ARTICLE Uf 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE Uf. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,

- utiliser les énergies renouvelables.

Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.

ARTICLE Uf. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ur

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone Ur constitue l'emprise utilisée pour l'exploitation de l'autoroute A 104, ses annexes techniques, aires de services et de repos dont il convient de confirmer la vocation.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

. Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

. Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

ARTICLE Ur 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.11 Les constructions à destination agricole.

1.12 Les constructions à
- destination industrielles ou artisanales
- destination d'entrepôts.

1.13 Les constructions à usage de stationnement collectif.

1.14 Les carrières.

1.15 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées.

1.16 Les parcs d'attraction.

1.17 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

1.18 Les installations classées soumises à autorisation préalable ainsi que les installations classées soumises à déclaration.

1.19 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux.

1.20 Les constructions à destination d'habitation.

1.21 Les constructions à destination d'hôtel.

1.22 Les constructions à destination de commerce.

1.23 Les constructions à destination de bureau ou de service.

ARTICLE Ur 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.11 Les constructions et aménagements nécessaires à la réalisation, au fonctionnement et à la gestion de l'autoroute A 104, ainsi qu'au complément du diffuseur A104 / RD34.

2.12 L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

ARTICLE Ur 3 – DESSERTE ET ACCES

3.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ur 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ur 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE Ur 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ur 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ur 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ur 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ur 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ur 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ur 12 – STATIONNEMENT

12.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ur 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ur 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE Ur 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ur. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ux

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone Ux recouvre des terrains à vocation d'activités situés au centre et au sud du village dont il convient de maintenir la destination.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

. Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés* au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

. Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.11 Les constructions à destination agricole.

1.12 Les constructions à usage de stationnement collectif.

1.13 Les carrières.

1.14 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées au-delà de la tolérance figurant à l'article 2.

1.15 Les parcs d'attraction.

1.16 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

1.17 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux.

1.18 Les constructions à destination de commerce.

1.19 Les constructions à destination d'habitation autres que celles autorisées à l'article Ux2.

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.11 Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalable à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard au caractère de la zone ou à son environnement.

2.12 Les constructions à usage d'habitation et logement de fonction à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des installations industrielles, artisanales ou de service, implantées dans la zone et sous réserve d'être intégrées au bâtiment à usage professionnel.

2.13 Le stationnement des caravanes est limité à une seule caravane par unité foncière.

2.14 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 16.

ARTICLE Ux 3 – DESSERTE ET ACCES

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.

3.2 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 Ux 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.21 Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

4.22 Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.31 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4.32 En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées en fonction des opportunités à ciel ouvert ou enterrées et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.33 Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débourdage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 TELECOMMUNICATIONS – ELECTRICITE – COLLECTE SELECTIVE

4.41 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4.42 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc…) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

4.43 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc…) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

ARTICLE Ux 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE Ux 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 REGLES GENERALES

6.11 Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

6.12 Les postes de transformation électrique ou de détente gaz peuvent être implantés en retrait ou à l'alignement des voies à condition que par leur aspect et leur présentation ils s'intègrent parfaitement aux clôtures ou constructions qui les jouxtent.

ARTICLE Ux 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-après :
- la marge de reculement par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieure à 10 mètres.

ARTICLE Ux 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 Une distance au moins égale à 8 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance est mesurée perpendiculairement à l'une au moins des façades concernées.

ARTICLE Ux 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ux 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 DEFINITION

10.13 la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère).
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

10.14 Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

10.2 HAUTEUR MAXIMALE

10.21 La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

ARTICLE Ux 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

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

11.2 PAREMENTS EXTERIEURS

11.21 Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.22 Le blanc pur pour les enduits et les enduits faussement rustiques sont interdits.

11.3 CLÔTURES

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

11.32 Les clôtures seront constituées d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

11.33 La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

11.4 DISPOSITIONS DIVERSES

11.41 Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

ARTICLE Ux 12 – STATIONNEMENT

12.1 PRINCIPES

12.11 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

12.12 L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

12.2 LE STATIONNEMENT DES VELOS

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

ARTICLE Ux 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 ESPACES BOISES CLASSES

13.11 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

13.2 OBLIGATION DE PLANTER

13.21 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.
Tout arbre abattu doit être remplacé.

13.22 Au moins 30 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et plantés.
Les dallages paysagers pour stationnement ou circulation des voitures (par exemple de type evergreen ou autres) ne sont pas considérés comme des surfaces de pleine terre et plantées.

13.23 Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :
- 1 arbre de basse tige (moins de 7 m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m2.
- 1 arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 50 m2 de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m2. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

13.24 Les espaces couverts par la trame « Plantation à créer », figurant au document graphique N°4.2, doivent être plantés au minimum d'1 arbre de haute tige ou d'1 arbre de basse tige pour 50 m2 de surface plantée.

13.25 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

13.26 Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (caravane, citerne à gaz liquéfié ou à mazout) seront dissimulés par des écrans plantés sur trois des quatre côtés.

13.27 En limite des zones d'habitat, il sera constitué un espace vert comportant au moins deux rangées d'arbres de hautes tiges, complétées par une haie vive à feuillage suffisamment dense pour former écran.

ARTICLE Ux 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE Ux. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables.

Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.

ARTICLE Ux. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES A URBANISER

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUa

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone AUa est un secteur à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation dont l'usage principal sera l'habitat et les équipements collectifs.
Sa réalisation se fera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Elle est divisée en deux secteurs :
- le secteur AUa1, situé au lieu-dit « Le Château »,
- le secteur AUa2, situé au lieu-dit « La ferme de Coquebrune » et recouvrant les bâtiments de la ferme.
- le secteur AUa3, situé en continuité du secteur AUa2, au sud et à l'est, sur des terrains occupés provisoirement par un centre équestre.

Sa réalisation se fera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de l'établissement préalable d'un plan d'aménagement d'ensemble.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ou L151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

. Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

. Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.11 Les constructions à destination agricole

1.12 Les constructions à destination d'entrepôts.

1.13 Les constructions à destination industrielle.

1.14 Les constructions à destination artisanale.

1.15 Les constructions à usage hôtelier.

1.16 Les constructions à usage de stationnement collectif.

1.17 Les carrières.

1.18 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées au-delà de la tolérance figurant à l'article 2.

1.19 Les parcs d'attraction.

1.20 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

1.21 Les installations classées soumises à autorisation préalable ainsi que les installations classées soumises à déclaration.

1.22 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux.

1.23 Dans le secteur AUa3 :
Les constructions à destination de commerces, de bureaux ou de services.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone AUa, les constructions sont autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'ensemble.

2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

2.11 Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié et localisé sur le document graphique en application des articles L.151-19 ou L 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

2.12 Dans le secteur AUa1 :
Les constructions à destination de commerces, de bureaux ou de services à condition que la nature des activités ne soit pas susceptible d'engendrer une augmentation sensible de la circulation routière, d'apporter des nuisances visuelles, sonores, olfactives incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

2.13 Dans le secteur AUa2 :
Les constructions à destination de commerces, de bureaux ou de services sous réserve qu'elles soient localisées le long de la rue de Claye et à condition que la nature des activités ne soit pas susceptible d'engendrer une augmentation sensible de la circulation routière, d'apporter des nuisances visuelles, sonores, olfactives incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
La surface de plancher des constructions à destination de commerces, de bureaux ou de services ne soit pas être supérieure à 300 m2.

2.14 Une partie des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U. dans la zone AUa2 doit être conservée ou reconstruite à l'identique en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document n°3 du P.L.U.).

2.15 Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car à condition que ce soit sur l'unité foncière du propriétaire.

ARTICLE AUa 3 – DESSERTE ET ACCES

3.11 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.

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

3.13 Les accès et voies à créer doivent être tracés, conçus et aménagés en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).
L'accès des véhicules à la zone AUa1 doit se faire à partir d'un ouvrage qui donne toutes les garanties de sécurité routière en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.)

3.14 Une liaison piétonne doit être créée entre la zone AUa1 et la zone AUx1 en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

3.15 Un emplacement pour une liaison piétonne et automobile entre la zone AUa2 et la zone AUb contiguë doit être prévu en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

3.16 Un emplacement pour un accès piéton et automobile à la zone AUb depuis la ruelle du Four doit être prévu en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

ARTICLE AUa 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.21 Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

4.22 Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.31 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4.32 En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.
L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées en fonction des opportunités à ciel ouvert ou enterrées et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.33 Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débourdage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 TELECOMMUNICATIONS – ELECTRICITE – COLLECTE SELECTIVE

4.41 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4.42 Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères situé en bordure de voie.

4.43 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc…) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

ARTICLE AUa 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE AUa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 **Dans le secteur AUa1 :**
Les constructions doivent être implantées en dehors des espaces libres paysagers en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

6.2 **Dans le secteur AUa2 :**
Il n'est pas fixé de règle.

6.3 **Dans le secteur AUa3 :**

6.3.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres, excepté les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 mètre de celui-ci.

6.3.2 Au droit des portes de garage, la distance d'implantation par rapport à l'alignement sera portée à 7 mètres.

ARTICLE AUa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dans le secteur AUa1 :

7.11 Les constructions doivent être implantées en dehors des espaces libres paysagers en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

7.12 Les constructions peuvent être implantées soit une limite séparative aboutissant aux voies, soit en observant la marge de reculement définie ci-après :

- La hauteur de la façade avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies,

Un minimum de 2.50 m dans le cas contraire.

7.2 Dans le secteur AUa2 :
Il n'est pas fixé de règle.

7.3 Dans le secteur AUa3 :

7.31 Les constructions peuvent être implantées soit une limite séparative aboutissant aux voies, soit en observant la marge de reculement définie ci-après :

- La hauteur de la façade avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies,

Un minimum de 2.50 m dans le cas contraire.

Exception :
Par rapport à la limite sud, commune avec la zone A, du secteur AUa3 la marge de reculement peut être ramenée à 2.50 m si la façade comporte des baies.
L'implantation des constructions sur cette limite est interdite.

ARTICLE AUa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 Une distance au moins égale à 6 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance est mesurée perpendiculairement à l'une au moins des façades concernées et pourra être ramenée à 3 mètres lorsque l'une des constructions est à destination d'annexe.

ARTICLE AUa 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dans le secteur AUa1 :

9.11 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

9.2 Dans le secteur AUa2 :

9.21 Il n'est pas fixé de règle.

9.3 Dans le secteur AUa3 :

9.31 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété, excepté pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 DEFINITION

10.11 la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère).
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

10.12 Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

10.2 HAUTEURS MAXIMALES

10.21 Dans les secteurs AUa1 et AU 3 :

10.211 La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

10.22 Dans le secteur AUa2 :

10.212 La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres.

10.23 La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres.

ARTICLE AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

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

11.2 TOITURES

11.21 Les pentes de la toiture principale de la construction seront comprises entre 35° et 45°.

11.22 Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie, dans les tons rouges-bruns..

11.23 Ces règles ne s'appliquent pas aux structures vitrées telles que vérandas, serres…

11.24 Toutefois, lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant, de bâtiments annexes ou d'équipements publics, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

11.25 Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

11.3 PAREMENTS EXTERIEURS

11.31 Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.32 Le blanc pur pour les enduits et les enduits faussement rustiques sont interdits.

11.33 Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatures existantes seront conservées.

11.4 CLÔTURES

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

11.42 **Dans les secteurs AUa1 et AUa2**, la hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

11.43 Dans le secteur AUa1 :

11.431 Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit de :
- murets en maçonnerie surmontés de grille de dessin simple.
- grillage doublé d'une haie vive.

11.432 Le mur de clôture protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doit être conservé ou reconstruit à l'identique. Une partie du mur peut être démolie pour aménager l'accès à la zone AUa1 en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

11.44 Dans le secteur AUa2 :

11.441 Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit de :
- murs pleins en maçonnerie,
- murets en maçonnerie surmontés de grille de dessin simple.
- grillage doublé d'une haie vive.

11.45 Dans le secteur AUa3 :

11.451 Les clôtures sur la voie publique seront constituées de :
- murets en maçonnerie surmontés de barreaudage droit ou de grillage doublés d'une haie vive. Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes. La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1.60 m.

11.452 Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées de :
- grillage d'une hauteur de 1.60 m doublé d'une haie vive.

ARTICLE AUa 12 – STATIONNEMENT

12.1 PRINCIPES

12.11 Dans les secteurs AUa1 et Aua2 :

12.111 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

12.12 Dans le secteur AUa3 :

12.121 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.122 Pour les constructions à usage d'habitat, trois places de stationnement par logement doivent être aménagées.

12.123 L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

12.2 LE STATIONNEMENT DES VELOS

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

ARTICLE AUa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 OBLIGATION DE PLANTER

13.11 Les espaces libres paysagers doivent comporter un minimum de :

- 1 arbre de basse tige (moins de 7 m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m2.
- 1 arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 50 m2 de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m2.

A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

13.12 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

13.13 Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (caravane, citerne à gaz liquéfié ou à mazout) seront dissimulés par des écrans plantés sur trois des quatre côtés.

13.2 Dans le secteur AUa1 :

13.21 Les espaces libres paysagers doivent être localisés en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.). Les ouvrages de gestion des eaux pluviales pourront y être implantés.

13.3 Dans le secteur AUa3 :

13.31 Au moins 40% de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et plantés.

13.32 Le long de la limite sud du secteur AUa3 des plantations arbustives doivent être réalisées.

13.4 ELEMENT DE PAYSAGE

13.41 Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).
En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

ARTICLE AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE AUa. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables.

Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.

ARTICLE AUa. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUb

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone AUb est un secteur à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation dont l'usage principal sera l'habitat et les équipements collectifs.

Aucune urbanisation n'y est admise dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme. L'ouverture de son urbanisation sera subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Alors sa réalisation se fera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de l'établissement préalable d'un plan d'aménagement d'ensemble.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ou L 151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

. Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

. Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

ARTICLE AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.21 Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article AUb2.

1.22 Le ru de Courgain protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit être préservé, aussi dans une bande de 3 mètres de large de part et d'autre du ru, toutes les constructions sont interdites.

ARTICLE AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone AUb, toutes les constructions seront autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'ensemble.

ARTICLE AUb 3 – DESSERTE ET ACCES

3.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUb 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE AUb 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUb 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUb 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUb 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUb 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUb 12 – STATIONNEMENT

12.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUb 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 ELEMENT DE PAYSAGE

13.11 Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).
En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

ARTICLE AUb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE AUb. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUb. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUx1

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone AUx1 est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation pour des activités économiques non nuisantes et non polluantes.
Elle est située entre l'autoroute A104 et les limites nord du noyau villageois.

Sa réalisation se fera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de l'établissement préalable d'un plan d'aménagement d'ensemble.

La zone Aux1 est concernée par l'article L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme, à ce titre des prescriptions ont été intégrées au règlement et dans les Orientations d'aménagement particulières (voir document N°3).

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

. Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

. Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

ARTICLE AUx1 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.11 Les constructions à destination agricole.

1.12 Les constructions à usage de stationnement collectif et les ateliers de réparation automobiles.

1.13 Les carrières.

1.14 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées.

1.15 Les parcs d'attraction.

1.16 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

1.17 Les dépôts à ciel ouvert de matériel et de matériaux.

1.18 Les constructions à destination d'habitation autres que celles autorisées à l'article Aux1 - 2.

ARTICLE AUx1 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.11 Les constructions à usage d'habitation et logement de fonction à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des installations autorisées dans la zone et sous réserve d'être intégrées à un bâtiment à usage d'activités.

2.12 Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préalable à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard au caractère de la zone ou à son environnement.

2.13 L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

ARTICLE AUx1 - 3 – DESSERTE ET ACCES

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.

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

3.3 L'accès des véhicules à la zone AUx1 doit se faire à partir d'un ouvrage qui donne toutes les garanties de sécurité routière et localisé en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

ARTICLE AUx1 - 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.21 Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

4.22 Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.31 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4.32 En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant

de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.
L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées en fonction des opportunités à ciel ouvert ou enterrées et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.33 Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débourdage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 TELECOMMUNICATIONS – ELECTRICITE – COLLECTE SELECTIVE

4.41 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4.42 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc…) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

ARTICLE AUx1 - 5–SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE AUx1 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 REGLES GENERALES

6.11 Les constructions doivent être implantées en dehors des espaces libres paysagers en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

6.12 En dehors des espaces libres paysagers, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE AUx1 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées en dehors des espaces libres paysagers en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

7.2 En dehors des espaces libres paysagers, les constructions peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-après.

7.3 En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie : la marge de reculement par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE AUx1 - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 Une distance au moins égale à 8 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance est mesurée perpendiculairement à l'une au moins des façades concernées.

ARTICLE AUx1 - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AUx1 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 DEFINITION

10.11 la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère).
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

10.12 Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

10.2 HAUTEUR MAXIMALE

10.21 La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

10.3 EXEMPTION

10.31 Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les équipements collectifs.

ARTICLE AUx1 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

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

11.12 Les façades des constructions situées le long de la rue de Lagny doivent être des façades comportant des ouvertures, les murs aveugles sont interdits.

11.2 PAREMENTS EXTERIEURS

11.21 Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

.

11.22 Les matériaux brillants (vitrages miroirs, inox...) et les couleurs contrastant avec l'environnement (le rouge vermillon, l'orange, le blanc pur...) sont interdits sauf si ils sont limités à des lignes ou des éléments ponctuels sur les bâtiments.

11.3 CLOTURES

11.31 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
Elles doivent être conçues en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document n°3 du P.L.U.).

11.32 Les clôtures seront constituées de :
- grillage à maille soudée, celui-ci doit être doublé de végétation soit sous forme de haie, soit sous forme de plantes grimpantes s'accrochant au grillage.

11.33 Les clôtures le long de l'A104 seront constituées de :
- grillage à maille soudée doublé d'une haie composée d'espèces variées persistantes et caduques mélangées présentant des textures et des couleurs différentes selon la saison.

11.34 Les clôtures le long de la rue de Lagny seront constituées de :
- murs pleins en maçonnerie,
- murets en maçonnerie surmontés de grille de dessin simple.

11.35 La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

11.4 DISPOSITIONS DIVERSES

11.41 Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis la voie publique.

ARTICLE AUx1 - 12 – STATIONNEMENT

12.1 PRINCIPES

12.11 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

12.12 L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

12.13 Les aires de stationnement seront réalisées par unité de 20 places maximum séparées par des bandes végétales.

12.14 Les aires de stationnement et les aires d'évolution des véhicules seront implantées en recul de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies.

12.2 LE STATIONNEMENT DES VELOS

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

ARTICLE AUx1 - 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 OBLIGATION DE PLANTER

13.11 Au moins 30 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et plantés.
Les dallages paysagers pour stationnement ou circulation des voitures (par exemple de type evergreen ou autres) ne sont pas considérés comme des surfaces en pleine terre et plantées .

13.12 Les espaces libres paysagers doivent comporter un minimum de :
- 1 arbre de basse tige (moins de 7 m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m2.
- 1 arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 50 m2 de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m2. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

13.13 Les espaces couverts par la trame « Plantation à créer », figurant au document graphique N°4.2, doivent être plantés au minimum d'1 arbre de haute tige ou d'1 arbre de basse tige pour 50 m2 de surface plantée.

13.14 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

13.15 Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (caravane, citerne à gaz liquéfié ou à mazout) seront dissimulés par des écrans plantés sur trois des quatre côtés.

13.16 Les essences composant les haies seront choisies parmi les essences suivantes : fusain, houx, cotoneaster salicifolia, prunellier, troène. Les haies seront constituées d'au moins trois essences différentes.

13.17 En limite de la zone d'habitat, il sera aménagé un espace vert comportant au moins deux rangées d'arbres de haute tige suffisamment dense pour former écran. Cet espace vert sera localisé en compatibilité avec les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.).

13.18 Les espaces paysagers localisés dans les orientations particulières d'aménagement (voir document N°3 du P.L.U.) seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m2 de cette surface.

ARTICLE AUx1 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE AUx1. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables.

Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la règlementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.

ARTICLE AUx1. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUx2

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone AUx2 est un secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation pour des activités économiques non nuisantes et non polluantes. Cependant, elle n'est pas équipée et ne possède pas à sa périphérie immédiate des voies publiques et des réseaux d'une capacité suffisante.

Aucune urbanisation n'y est admise dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme. L'ouverture de son urbanisation sera subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Alors sa réalisation se fera sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de l'établissement préalable d'un plan d'aménagement d'ensemble.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

. Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

ARTICLE AUx2 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article AUx2.

ARTICLE AUx2 - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone Aux2, toutes les constructions seront autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'ensemble.

ARTICLE AUx2 - 3 – DESSERTE ET ACCES

3.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUx2 - 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUx2 -5– SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE AUx2 - 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUx2 - 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUx2 - 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUx2 - 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUx2 - 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUx2 - 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUx2 - 12 – STATIONNEMENT

12.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUx2 - 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUx2 - 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE AUx2. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUx2. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone A correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La valeur agricole élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.
En conséquence, seules les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exploitation agricole ou correspondant aux couloirs de passage des lignes électriques à haute et très haute tension sont autorisées.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ou L 151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

. Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

. Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.11 Les constructions à destination artisanale.

1.12 Les constructions à destination de commerce.

1.13 Les constructions à destination de bureau ou de service.

1.14 Les constructions à destination d'entrepôts.

1.15 Les constructions à destination industrielle.

1.16 Les constructions à usage hôtelier.

1.17 Les constructions à usage de stationnement collectif.

1.18 Les carrières.

1.19 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées.

1.20 Les parcs d'attraction.

1.21 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

1.22 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux.

1.23 Les installations classées soumises à autorisation préalable ainsi que les installations classées soumises à déclaration.

1.24 Les constructions à destination d'habitation autres que celles autorisées à l'article A2.

1.25 Dans la bande de protection des lisières des bois et forêts, toute nouvelle urbanisation est interdite.

1.26 Le ru de Courgain protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit être préservé, aussi dans une bande de 3 mètres de large de part et d'autre du ru, toutes les constructions sont interdites.

1.27 Tous travaux ou ouvrages de nature à compromettre la conservation et la perception paysagère de la mare identifiée en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

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

2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.12 L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux et si elles sont implantées à proximité des bâtiments principaux, dans la limite de 20 % de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

2.13 Les constructions à usage agricole à condition qu'elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.

2.14 Les constructions à usage d'équipements collectifs à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'ils s'implantent sauf impossibilité technique notoire à proximité de ces zones et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

2.15 L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

2.16 Les exhaussements de sols à condition qu'ils soient liés aux travaux de l'autoroute A104 et que l'emprise correspondante soit remise en l'état de terre agricole cultivable.

2.17 Le complément du diffuseur A104 x RD34, la mise à 2 x 2 voies de la RD34, la réalisation de la liaison RD34-RD86 ainsi que tous les travaux d'aménagement connexes sont autorisés.

ARTICLE A 3 – DESSERTE ET ACCES

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.

3.2 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 A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.21 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

4.22 Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.31 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4.32 En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que

bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.
L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées en fonction des opportunités à ciel ouvert ou enterrées et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.33 Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débourdage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 TELECOMMUNICATIONS – ELECTRICITE – COLLECTE SELECTIVE

4.41 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4.42 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc…) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

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

6.1 REGLES GENERALES

6.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

6.2 Au titre de l'article L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme :
Dans une bande de 100 mètres mesurés à partir de l'axe de l'A104 et dans une bande de 75 mètres mesurés à partir de l'axe de la RD 34, les constructions et installations sont interdites.
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,

- A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-après :
- la marge de reculement par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieure à 10 mètres.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 DEFINITION

10.11 la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère).
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

10.12 Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

10.2 HAUTEURS MAXIMALES

10.21 La hauteur des constructions autres qu'à usage agricole ne doit pas excéder 7.50 mètres.

10.22 La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 13 mètres.

10.3 EXEMPTIONS

10.31 Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :
- les équipements collectifs,

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

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

11.2 CLÔTURES

11.21 Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé extérieurement ou intérieurement d'une haie vive.

11.22 La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

12.1PRINCIPES

12.11 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

12.12 L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

12.2 LE STATIONNEMENT DES VELOS

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 OBLIGATION DE PLANTER

13.11 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.
Tout arbre abattu doit être remplacé.

13.12 Les espaces couverts par la trame « Plantation à créer », figurant aux documents graphiques N°4.1 et N°4.2, doivent être plantés au minimum d'1 arbre de haute tige ou d'1 arbre de basse tige pour 50 m2 de surface plantée.

13.13 Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (caravane, citerne à gaz liquéfié ou à mazout) seront dissimulés par des écrans plantés sur trois des quatre côtés.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE A. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Aa. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Na

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone Na correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
Dans la zone Na la protection est totale et l'exploitation de gypse est interdite.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

. Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés* au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

. Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

ARTICLE Na 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.11 Les constructions à destination d'habitation.

1.12 Les constructions à destination d'activités économiques, service, bureau, artisanat, commerce, industrie, entrepôt.

1.13 Les constructions à destination hôtelière.

1.14 Les constructions à destination de stationnement collectif.

1.15 Les constructions à destination agricole.

1.16 Les carrières.

1.17 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées.

1.18 Les parcs d'attractions.

1.19 Les dépôts de véhicules et aires de stationnement ouvertes au public.

1.20 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux.

1.21 Les installations classées soumises à autorisation préalable ainsi que les installations classées soumises à déclaration.

ARTICLE Na 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.11 L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.

2.12 Les constructions à usage d'équipements collectifs à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'ils s'implantent sauf impossibilité technique notoire à proximité de ces zones.

2.13 Les constructions et installations si elles sont indispensables à la gestion forestière.

2.14 Dans une bande de 40 mètres de part et d'autre du tracé de l'aqueduc de la Dhuys, toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et ne portant pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de l'ouvrage. Les équipements propres à l'entretien de la Dhuys, dans la zone de protection rapprochée de 13 mètres de part et d'autre de la limite de l'ouvrage.

2.15 Les équipements liés au stockage et à la distribution d'eau potable.

ARTICLE Na 3 – DESSERTE ET ACCES

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.

3.2 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 Na 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.21 En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur et aux contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

4.22 Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.31 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4.32 En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que

bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.
L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées en fonction des opportunités à ciel ouvert ou enterrées et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.33 Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débourdage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 TELECOMMUNICATIONS – ELECTRICITE – COLLECTE SELECTIVE

4.41 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4.43 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc…) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

ARTICLE Na 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE Na 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 REGLES GENERALES

6.11 Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

6.12 Au titre de l'article L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme :

Dans une bande de 100 mètres mesurés à partir de l'axe de l'A104, les constructions et installations sont interdites.
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,
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE Na 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-après :

- la marge de reculement par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieure à 10 mètres.

ARTICLE Na 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 Une distance au moins égale à 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance est mesurée perpendiculairement à l'une au moins des façades concernées.

ARTICLE Na 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Na 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Na 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

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

11.2 PAREMENTS EXTERIEURS

11.21 Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.22 Le blanc pur pour les enduits et les enduits faussement rustiques sont interdits.

11.3 CLÔTURES

11.31 Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé extérieurement ou intérieurement d'une haie vive.

11.32 La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE Na 12 – STATIONNEMENT

12.1 PRINCIPES

12.11 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

12.12 L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

12.2 LE STATIONNEMENT DES VELOS

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

ARTICLE Na 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 ESPACES BOISES CLASSES

13.11 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

13.2 OBLIGATION DE PLANTER

13.21 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé.

13.22 La marge de reculement prévue aux articles Na 6.12 et Na 7.1 du présent règlement sera plantée à raison d'un arbre de haute tige par 50 m2 de cette surface.

ARTICLE Na 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE Na. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Na. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nb

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone Nb correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
Dans la zone Nb la possibilité d'exploitation des carrières doit être préservée. Elle devra être menée de telle sorte qu'à son terme la zone soit remblayée et reboisée.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

. Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

. Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

ARTICLE Nb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.11 Les constructions à destination d'habitation.

1.12 Les constructions à destination d'activités économiques, service, bureau, artisanat, commerce, industrie, entrepôt.

1.13 Les constructions à destination hôtelière.

1.14 Les constructions à destination de stationnement collectif.

1.15 Les constructions à destination agricole.

1.16 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées.

1.17 Les parcs d'attractions.

1.18 Les dépôts de véhicules et aires de stationnement ouvertes au public.

1.19 Dans la bande de protection des lisières des bois et forêts, toute nouvelle urbanisation est interdite.

ARTICLE Nb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.11 L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique. Ces travaux ou installations ne devront porter qu'un préjudice minimum aux intérêts des activités rurales ou agricoles et ne pas contrarier la protection des espaces naturels et notamment des espaces boisés.

2.12 Les constructions et installations si elles sont indispensables à la gestion forestière ou à l'exploitation des carrières, y compris les installations classées.

2.13 Dans une bande de 40 mètres de part et d'autre du tracé de l'aqueduc de la Dhuys, toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone et ne portant pas atteinte aux conditions sanitaires de fonctionnement de l'ouvrage.

2.14 L'exploitation de carrières de gypse à condition que l'exploitation satisfasse aux prescriptions ci-après :

1) phasage : l'exploitation et le réaménagement devront s'effectuer par tranches.
2) Reboisement : le réaménagement devra permettre le reboisement dont les conditions seront définies par l'autorisation d'exploiter la carrière.
3) Suppression des dangers en vue de permettre l'accessibilité et la fréquentation du site : le réaménagement devra être conduit et effectué de façon à ce que les terrains puissent ensuite être fréquentés sans danger. Notamment, les risques d'affaissement, d'éboulement, d'inondation, d'explosion, d'incendie, devront être supprimés sur le site et tout l'environnement.
4) Suppression des nuisances en vue de permettre l'accessibilité et la fréquentation du site : le réaménagement devra être conduit et effectué de façon à ce que les terrains ne soient la source d'aucune nuisance. Ainsi, le remblaiement sera uniquement constitué de matériaux stériles et inertes.
   Les eaux de toute nature devront être collectées et évacuées, les accès routiers rétablis, les risques de pollution de l'eau et de l'air supprimés.

   Toute demande d'autorisation devra proposer les modalités détaillées de mise en œuvre des prescriptions ci-dessus (paragraphes 1 à 4), et toute autorisation devra fixer les modalités d'application des prescriptions générales ci-dessus (paragraphes 1 à 4).

ARTICLE Nb 3 – DESSERTE ET ACCES

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.

3.2 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 Nb 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.21 Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

4.22 Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.31 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4.32 En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées en fonction des opportunités à ciel ouvert ou enterrées et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.33 Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débourdage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 TELECOMMUNICATIONS – ELECTRICITE – COLLECTE SELECTIVE

4.41 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4.43 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc…) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

ARTICLE Nb 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE Nb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Au titre de l'article L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme :
Dans une bande de 100 mètres mesurés à partir de l'axe de l'A104, les constructions et installations sont interdites.
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,
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE Nb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nb 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nb 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nb 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE Nb 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1CLOTURES

11.11 Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé extérieurement ou intérieurement d'une haie vive.

11.12 La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE Nb 12 – STATIONNEMENT

12.1 PRINCIPES

12.11 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

12.12 L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

12.2 LE STATIONNEMENT DES VELOS

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

ARTICLE Nb 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

ARTICLE Nb. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nb. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nc

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone Nc correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
Dans la zone Nc les activités de fabrication de produits plâtriers et l'exploitation des carrières de gypse sont admises.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

. Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les Espaces boisés classés* au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

. Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

ARTICLE Nc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.11 Les constructions à destination d'habitation.

1.12 Les constructions à usage agricole.

1.13 Les constructions à destination artisanale.

1.14 Les constructions à destination de commerce.

1.15 Les constructions à usage hôtelier.

1.16 Les constructions à usage de stationnement collectif.

1.17 Les parcs d'attraction.

1.18 Les dépôts de véhicules et aires de stationnement ouvertes au public.

1.19 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées.

ARTICLE Nc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.11 Les constructions à destination d'activités de fabrication de produits plâtriers et d'exploitation du gypse.

2.12 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 16.

ARTICLE Nc 3 – DESSERTE ET ACCES

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.

3.2 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 Nc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.21 Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

4.22 Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.31 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4.32 En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées en fonction des opportunités à ciel ouvert ou enterrées et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.33 Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débourdage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 TELECOMMUNICATIONS – ELECTRICITE – COLLECTE SELECTIVE

4.41 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4.42 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc…) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

ARTICLE Nc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

ARTICLE Nc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme :
Dans une bande de 100 mètres mesurés à partir de l'axe de l'A104, les constructions et installations sont interdites.
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,
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE Nc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

8.1 Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-après :
- la marge de reculement par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieure à 10 mètres.

ARTICLE Nc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 Une distance au moins égale à 8 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance est mesurée perpendiculairement à l'une au moins des façades concernées.

ARTICLE Nc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 DEFINITION

10.11 la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère).
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

10.12 Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

10.2 HAUTEUR MAXIMALE

10.21 La hauteur maximale des constructions est fixée à 22 mètres.

10.3 EXEMPTION

10.31 Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les équipements collectifs.

ARTICLE Nc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

11.11 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les adjonctions ou modifications des constructions existantes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

11.2 PAREMENTS EXTERIEURS

11.21 Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.22 Le blanc pur pour les enduits et les enduits faussement rustiques sont interdits.

ARTICLE Nc 12 – STATIONNEMENT

12.1 PRINCIPES

12.11 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

12.12 L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

12.2 LE STATIONNEMENT DES VELOS

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

ARTICLE Nc 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 ESPACES BOISES CLASSES

13.11 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

13.2 OBLIGATION DE PLANTER

13.21 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.
Tout arbre abattu doit être remplacé.

13.22 La marge de reculement prévue aux articles Nc 6.1 et Nc 7.1 du présent règlement sera plantée à raison d'un arbre de haute tige par 50 m2 de cette surface.

ARTICLE Nc 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

ARTICLE Nc. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nc. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Nd

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone Nd correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Nd recouvre des secteurs bâtis isolés à usage d'habitat ou d'activités artisanales dont la capacité d'accueil est limitée. Leur densification n'est pas souhaitable.

RAPPELS

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

. Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

. Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

ARTICLE Nd 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.11 Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article Nd2.

1.12 Le ru de Courgain protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit être préservé, aussi dans une bande de 3 mètres de large de part et d'autre du ru, toutes les constructions sont interdites.

ARTICLE Nd 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.11 L'extension des constructions existantes à usage d'habitation ou d'activités artisanales sous réserve que cela n'entraîne ni changement de nature des activités, ni création d'un nouveau logement et dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U..

2.12 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 14.

2.13 Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE Nd 3 – DESSERTE ET ACCES

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.

3.2 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 Nd 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.21 Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.

4.22 Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

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

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.31 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

4.32 En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que

bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.
L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées en fonction des opportunités à ciel ouvert ou enterrées et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

4.33 Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débourdage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 TELECOMMUNICATIONS – ELECTRICITE – COLLECTE SELECTIVE

4.41 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4.42 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc…) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

ARTICLE Nd 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

ARTICLE Nd 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 REGLES GENERALES

6.11 Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

6.12 En limite du RD 34, il sera observé une marge de reculement égale à 20 mètres par rapport à l'alignement.

6.13 Au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme :
Dans une bande de 100 mètres mesurés à partir de l'axe de l'A104, les constructions et installations sont interdites.
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,
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE Nd 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées en observant la marge de reculement définie ci-après :
- la marge de reculement par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieure à 10 mètres.

ARTICLE Nd 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 Une distance au moins égale à 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance est mesurée perpendiculairement à l'une au moins des façades concernées.

ARTICLE Nd 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

9.2 L'emprise au sol des constructions à usage d'activités artisanales ne peut excéder 15 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE Nd 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 DEFINITION

10.11 la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère).
Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

10.12 Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

11.2 HAUTEURS MAXIMALES

10.21 La hauteur maximale des constructions est fixée à 7.50 mètres et le nombre de niveaux limité à 2 (R + comble).

10.22 La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres.

11.3 EXEMPTION

11.31 Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les équipements collectifs.

ARTICLE Nd 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

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

11.2 PAREMENTS EXTERIEURS

11.21 Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.22 Le blanc pur pour les enduits et les enduits faussement rustiques sont interdits.

11.3 CLÔTURES

11.31 Tant en bordure de voie qu'entre les propriétés, les clôtures seront constituées d'un grillage doublé extérieurement ou intérieurement d'une haie vive.

11.32 La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE Nd 12 – STATIONNEMENT

12.1 PRINCIPES

12.11 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

12.12 L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

12.2 LE STATIONNEMENT DES VELOS

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

ARTICLE Nd 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 ESPACES BOISES CLASSES

13.11 Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

13.2 OBLIGATION DE PLANTER

13.21 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé.

13.22 Les marges de reculement prévues aux articles Nd 6.13, Nd 6.14 et Nd 7.1 du présent règlement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m2 de cette surface.

13.23 Les espaces couverts par la trame « Plantation à créer », figurant au document graphique N°4.1, doivent être plantés au minimum d'1 arbre de haute tige ou d'1 arbre de basse tige pour 50 m2 de surface plantée.

ARTICLE Nd 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014

ARTICLE Nd. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Nd. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE VI - ANNEXES

NORMES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique sur des emplacements aménagés.
A cet effet, il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre à l'opération le nombre d'emplacements requis, le constructeur pourra être autorisé à le réaliser (ou à participer à leur réalisation) sur un autre terrain qui ne devra pas être distant de plus de 300 mètres des constructions ou installations à desservir.

Chaque emplacement de stationnement pour les véhicules automobiles doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,30 mètres
- dégagement : 6 mètres

soit une surface moyenne de 25 m2 par emplacement, accès et dégagement compris.
Le nombre de places à réaliser résultant des normes ci-après est, en cas de décimale, arrondi à l'unité supérieure.

Pour toutes les constructions énumérées au paragraphe suivant sauf pour les constructions individuelles, il sera prévu des aires de stationnement couvertes et closes pour les véhicules à deux roues.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitat :
Deux places de stationnement par logement doivent être aménagées.

Une place de stationnement par logement doit être aménagée pour les logements locatifs aidés par l'Etat.

Dans les opérations d'ensemble comportant plus de 20 logements, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 10% du nombre de

logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Construction à usage de bureaux :
A partir de 40 m2 de surface de plancher affectée à usage de bureau, il sera créé 3 places de stationnement pour 100 m2 de surface de plancher affectée à usage de bureau.

Construction à usage d'artisanat :
Il sera créé 1 place de stationnement pour 80 m2 de surface de plancher affectée à usage d'artisanat.
En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Construction à usage industriel :
Il sera créé 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher affectée à usage industriel.
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 :
Il sera créé 1 place de stationnement pour 200 m2 de surface de plancher affectée à usage d'entrepôt.
En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Commerces :
A partir de 40 m2 de surface de plancher affectée à usage de commerce, il sera créé 1 place de stationnement pour 50 m2 de surface de plancher affectée à usage de commerce.
A partir de 100 m2 de surface de plancher, il sera créé 2.5 places de stationnement par tranche de 100 m2 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 et restaurant salle de spectacle :
Il doit être aménagé une place de stationnement pour :
une chambre d'hôtel,
10m2 de salle de restaurant, salle de spectacle, de jeux, de dancing…

Hôpitaux, cliniques :
Il sera créé 1 place pour 3 lits.

Résidences pour personnes âgées :
Il doit être aménagé une place de stationnement pour 5 logements.

Etablissements d'enseignement :
Il sera créé :
- pour les établissements du 1er degré 1 place de stationnement par classe.

- pour les établissements du 2^{éme} degré, 2 places de stationnement par classe.
- pour les établissements d'enseignement supérieur, 25 places de stationnement pour 100 personnes.

Ces établissements doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

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

3 – Transformation de locaux existants sans changement de destination

Dans le cas de modification d'un immeuble existant, les règles fixées en matière de stationnement s'appliquent si la transformation de l'immeuble crée de nouveaux besoins de cet ordre et dans la seule mesure correspondant à ces besoins supplémentaires, même si les travaux de transformation des volumes existants ne nécessitent pas l'obtention d'une quelconque autorisation préalable.

Il n'est pas exigé de place supplémentaire :
- pour les extensions de logements existants sous réserve que cette extension soit inférieure à 30 m2 de surface de plancher.
- pour les modifications de commerces existants d'une superficie inférieure à 2000 m2 et sous réserve que leur surface ne soit pas augmentée de plus de 30%.

« Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation »

Bâtiments neufs à usage principal d'habitation (+de 2 logements)	**- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales** **- 1,5 m² par logement dans les autres cas** **- Superficie minimale de 3 m²**
Bâtiments neufs à usage de bureaux	1,5% de la surface de plancher
Bâtiments neufs à usage d'activités ou commerces de plus de 500 m2 de surface de plancher	- Nombre de places vélo = 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Prévoir du stationnement pour les visiteurs
Bâtiments à usage principal industriel ou équipements d'intérêt collectif ou services publics	- Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places de vélo = 15%de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Autres bâtiments : Nombre de places vélo = 10% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Pour tous les bâtiments : prévoir du stationnement pour les visiteurs
Bâtiments neufs à usage principal tertiaire	- Bâtiments avec un parc de stationnement destiné aux salariés : Nombre de places de vélo = 15%de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Ensemble ou établissement avec parc de stationnement : * dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places : Nombre de places vélo = 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places * dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places : Nombre de places vélo = 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places * dont la capacité est supérieure à 400 places : Nombre de places vélo = 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places
Etablissements scolaires	En moyenne, 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné. * écoles primaires : une place pour huit à douze élèves ; * collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves ; * universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants

LES CONSTRUCTIONS SUR TERRAINS ARGILEUX EN ILE-DE-FRANCE

Les constructions sur terrain argileux en Île-de-France

Juillet 2014

Comment faire face au risque de retrait-gonflement du sol ?

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

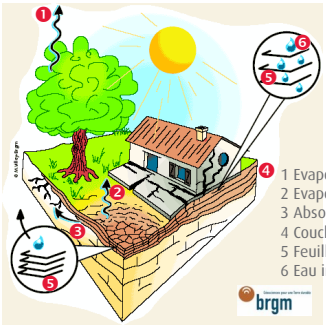
PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ILE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions

Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

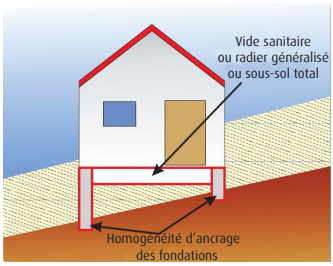
Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

En région Ile-de-France :
- plus de 500 communes exposées à ce risque
- 1,3 milliard d'euros dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- deuxième cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : 15 300€[1]

1- source CGEDD, mai 2010

Que faire si vous voulez...

construire



Précisez la nature du sol

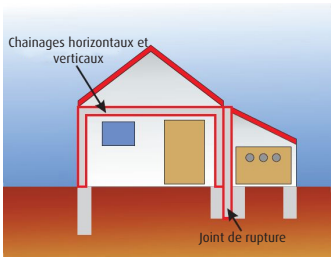
Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retraitgonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

Réalisez des fondations appropriées

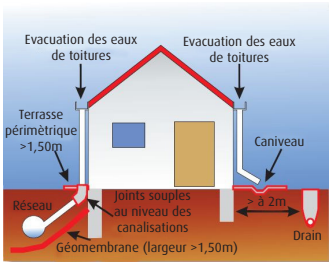
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.



Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

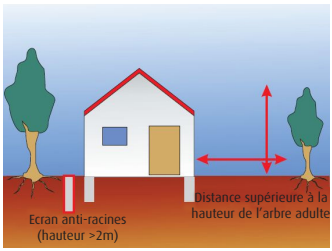
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

aménager, rénover



Eviter les variations localisées d'humidité

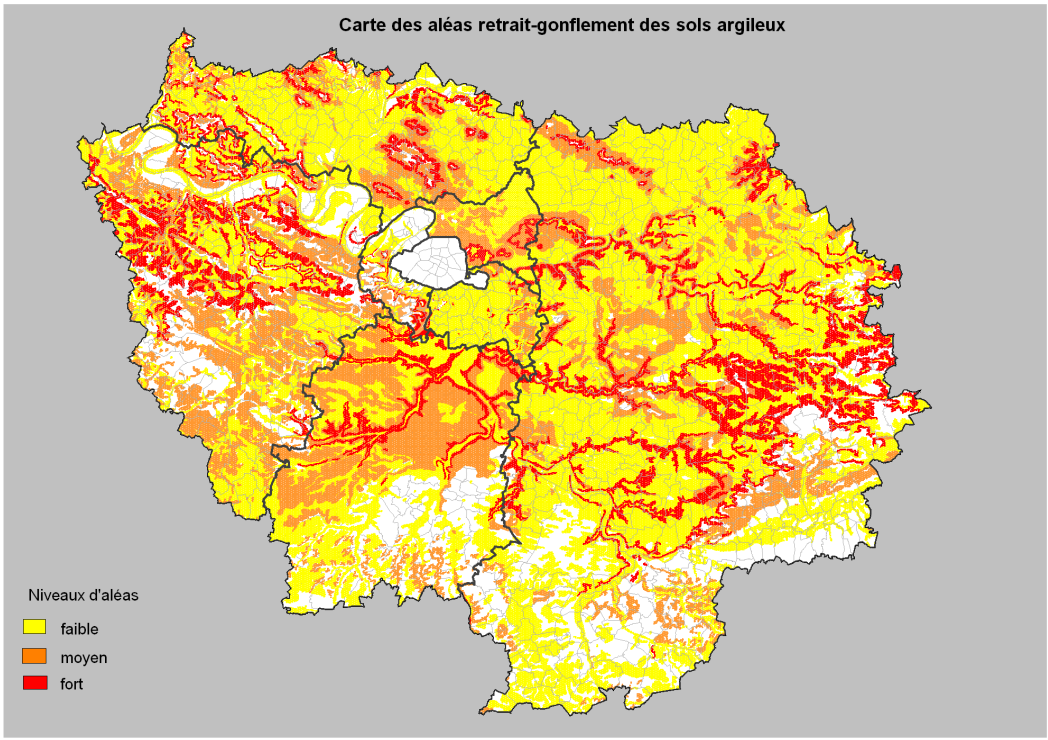
- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France



Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale des territoires et la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :
Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables : http://www.developpement-durable.gouv.fr - http ://www.prim.net

Bureau de Recherches Géologiques et Minières : http://www.brgm.fr - http://www.argiles.fr

Agence qualité construction : http://www.qualiteconstruction.com

Caisse centrale de réassurance : http://www.ccr.fr

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France
Service Prévention des risques et des nuisances
10 rue Crillon - 75194 Paris cedex 04
Tél : 01 71 28 46 52
www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA RÉGION D'ILE-DE-FRANCE

Géosciences pour une Terre durable
brgm

Crédits photo : Bureau de Recherches Géologique et Minières (BRGM), CEREMA