
Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°4 : Règlement écrit

COMMUNE DE QUIERS

Département de la Seine-et-Marne



Arrêt en date du : 10/12/2019

Approbation en date du : 26/11/2021



SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	1
ZONES URBAINES	9
1. ZONE UA	11
2. ZONE UH	33
3. ZONE UY	55
ZONES A URBANISER	67
1. ZONE 1AU	69
2. ZONE 2AU	87
ZONES AGRICOLES	89
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	107
ANNEXES.....	117
1. DEFINITION / LEXIQUE	118
2. LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	122
3. LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES	125
4. LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES A PROSCRIRE	127

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Champ d'application du PLU

En application de l'article L153-1 du code de l'urbanisme, le présent règlement couvre l'intégralité du territoire de la commune de Quiers.

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

1. **En application de l'article L111-1 du code de l'urbanisme**, les dispositions des articles L111-3 à L111-5 et L111-22 du même code ne sont pas applicables au territoire de la commune de Quiers.
2. **En application de l'article R111-1 du code de l'urbanisme**, les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 du même code ne sont pas applicables au territoire de la commune de Quiers.
3. S'ajoutent aux prescriptions du présent règlement, celles prises au titre de législation spécifique concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol créées en application de législations particulières.

En application de l'article L151-43 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État font l'objet d'une annexe au dossier de plan local d'urbanisme.

4. **En application des articles L121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme**, les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;
- les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieurs à 1 000 hectares ;
- les îlots inhabités ;
- les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;
- les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;
- les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L411-2 du Code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;
- les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L341-1 et L341-2 du Code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de

l'article L331-1 du Code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L332-1 du Code de l'environnement ;

- les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.

Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

5. L'occupation du sol est régie par d'autres législations telles que le Règlement Sanitaire Départemental, le Code civil (servitudes de vue, de passage...), le Code de la construction et de l'habitation, le Code rural et de la pêche maritime (règle de réciprocité d'implantation des bâtiments d'habitation et des bâtiments agricoles, art. L111-3) ... **Ces autres législations ne sont pas prises en compte dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, accordées sous réserve des droits des tiers.**

Article 3 : Division du territoire en zones

1. **En application de l'article R151-17 du code de l'urbanisme**, le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.
2. **Article R151-18 du code de l'urbanisme** : les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les documents graphiques du règlement délimitent :

- a) La zone UA
- b) La zone UH
- c) La zone UY

3. Article R151-20 du code de l'urbanisme : les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les documents graphiques du règlement délimitent :

- a) La zone 1AU

b) La zone 2AU

Article R151-22 du code de l'urbanisme : les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23 du code de l'urbanisme : en zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

Les documents graphiques du règlement délimitent :

a) La zone A

- Article R151-24 du code de l'urbanisme** : les zones naturelles sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
- Article R151-25 du code de l'urbanisme** : en zone N, peuvent seules être autorisées :
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
 - les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

Les documents graphiques du règlement délimitent :

a) La zone N

6. **En application de l'article R151-11 du code de l'urbanisme**, les documents graphiques du règlement comportent également :
- le classement en espaces boisés (EBC) en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme ;
 - des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
 - des éléments de paysage, des sites et secteurs, des terrains cultivés et des espaces non bâtis identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
 - des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

Article 4 : Adaptations mineures

En application de l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme :

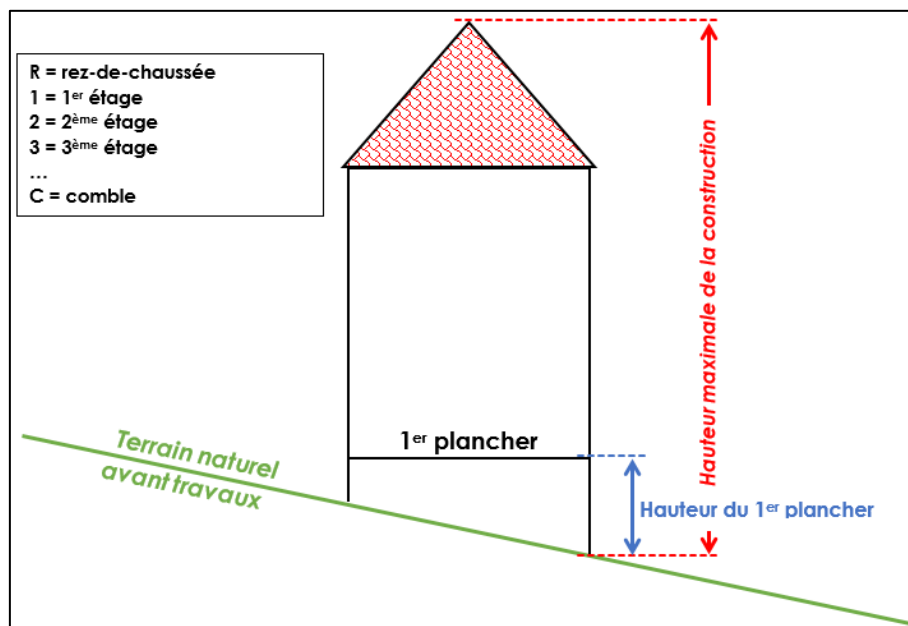
- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L152-4, L152-5 et L152-6 du code de l'urbanisme.

Article 5 : Autorisations d'urbanisme

1. **En application du h) de l'article R*421-23 du code de l'urbanisme**, doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
2. **En application du e) de l'article R*421-28 du code de l'urbanisme**, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23.

Article 6 : Méthode de calcul

1. **Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**
 - Le recul de la construction par rapport aux voies doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies qui en est le plus rapproché.
 - Le recul de la construction par rapport aux emprises publiques doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite d'emprise publique qui en est le plus rapproché.
2. **Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux limites séparatives :**
 - Le recul de la construction par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.
 - Le recul de l'ouverture par rapport aux limites séparatives doit être calculé horizontalement entre tout point de l'ouverture au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.
3. **Méthode de calcul pour l'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété :**
 - Le recul de la construction par rapport aux autres constructions sur une même propriété doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.
4. **Méthode de calcul pour l'emprise au sol :**
 - L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
5. **Méthode de calcul pour la hauteur des constructions :**
 - La hauteur des constructions doit être calculée verticalement du terrain naturel avant travaux au point le plus haut de la construction, ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-après : cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc. ; suivant le schéma ci-dessous **à caractère contraignant**.



6. Méthode de calcul des surfaces non imperméabilisées :

- Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables ont un coefficient de 1 par rapport à celles d'un espace équivalent de pleine terre.

Article 8 : Informations diverses

1. **En application de l'article L531-14 du code du patrimoine**, « lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestige d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. ».

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

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

2. **En application de l'article L215-18 du code de l'environnement**, « pendant la durée des travaux visés aux articles L215-15 et L215-16, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur

leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres.

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

La servitude instituée au premier alinéa s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. ».

ZONES URBAINES

1. ZONE UA

La zone UA correspond au bourg de Quiers. Elle comprend le noyau ancien du village et les extensions plus récentes situées dans son prolongement immédiat. Cette zone est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités.

Rappel :

- Une partie de la zone UA est concernée par des enveloppes de zones potentiellement humides (voir annexes du PLU) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

Pour rappel, le SAGE de l'Yerres interdit tout impact sur les zones humides avérées de plus de 1000 m² par imperméabilisation, remblais, assèchement, mise en eau, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrités publiques.

- Une partie de la zone UA est concernée par le PPRT de la Raffinerie TOTAL et l'usine Boréalys. Des prescriptions particulières voire constructives peuvent donc être exigées pour tout nouveau projet (voir règlement PPRT en annexes du PLU).
- La zone UA est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles (voir annexe n°14 du dossier de PLU). Conformément à l'article 68 de la loi ELAN, est imposée la réalisation d'une étude géotechnique pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort). Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est également consultable dans le dossier de PLU (annexe n°11).

Chapitre 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Rappel :

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

Article UA1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article UA2 ;
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets récupération de voitures, etc...);
- L'aménagement de terrains de camping et le caravanning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes, sauf sous conditions de l'article UA2 ;
- Les dancing et discothèques ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- La destruction des mares (comblement, remblaiement, drainage...) identifiées au plan de zonage ou la modification de leur alimentation en eau. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Article UA2. Occupations et utilisations du sol admises

En dehors du périmètre du PPRT, sont autorisées les constructions suivantes :

- Habitation :
 - Logement ;
 - Hébergement.

- Commerce et activité de service :
 - Restauration ;
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - Hébergement hôtelier et touristique ;
 - Cinéma.

- Equipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés ;
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - Salles d'art et de spectacles ;
 - Equipements sportifs.

- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - Bureau ;

❖ **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :**

Au sein des jardins protégés identifiés sur le plan de zonage :

- L'extension des constructions existantes à vocation d'habitation, sous réserve que cette extension ne crée pas de nouveau logement.
- Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 40 m².

Exploitation agricole :

- Les extensions d'une construction de destination identique existante, à condition qu'elles n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui peut résulter de la présence de ces établissements.
- Les extensions sont autorisées dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

Artisanat et commerce de détail ; Industrie :

- Les constructions, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

Etablissements d'enseignement, de sante et d'action sociale ; Autres équipements recevant du public :

- Les constructions nouvelles, à condition d'être directement liées aux activités autorisées dans la zone et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.
- Les extensions d'une construction existante, à condition d'être liée aux activités autorisées dans la zone et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

Entrepôt :

- Les constructions, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité implantée sur le terrain et qu'elles n'engendrent aucune nuisance ou risque pour le voisinage et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

Dans le périmètre du PPRT :

- Les constructions autorisées uniquement par le règlement de la zone concernée du PPRT et selon les prescriptions de ce dernier (cf. annexes du PLU).
- Toute nouvelle construction ou extension d'établissement recevant du public sera autorisée, uniquement pour la 5ème catégorie.

Le stationnement de caravanes :

- Le stationnement de caravanes, dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale ou secondaire du propriétaire de ladite caravane.

Article UA3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

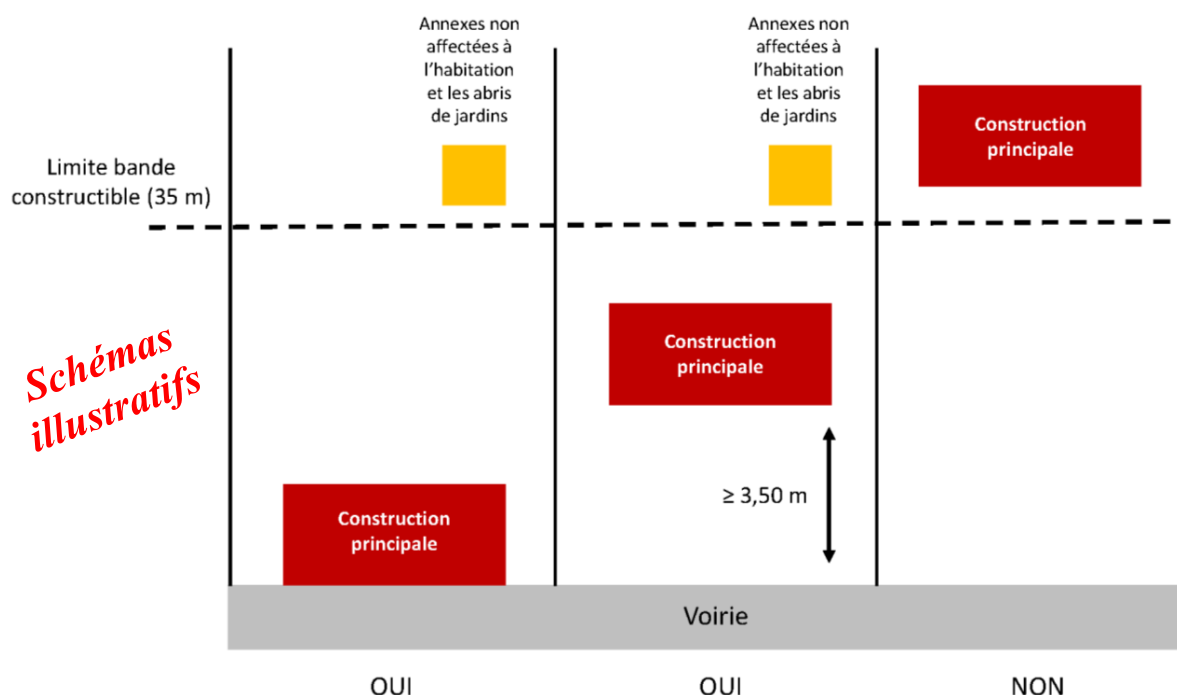
Section 1. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article UA4. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques ou privées

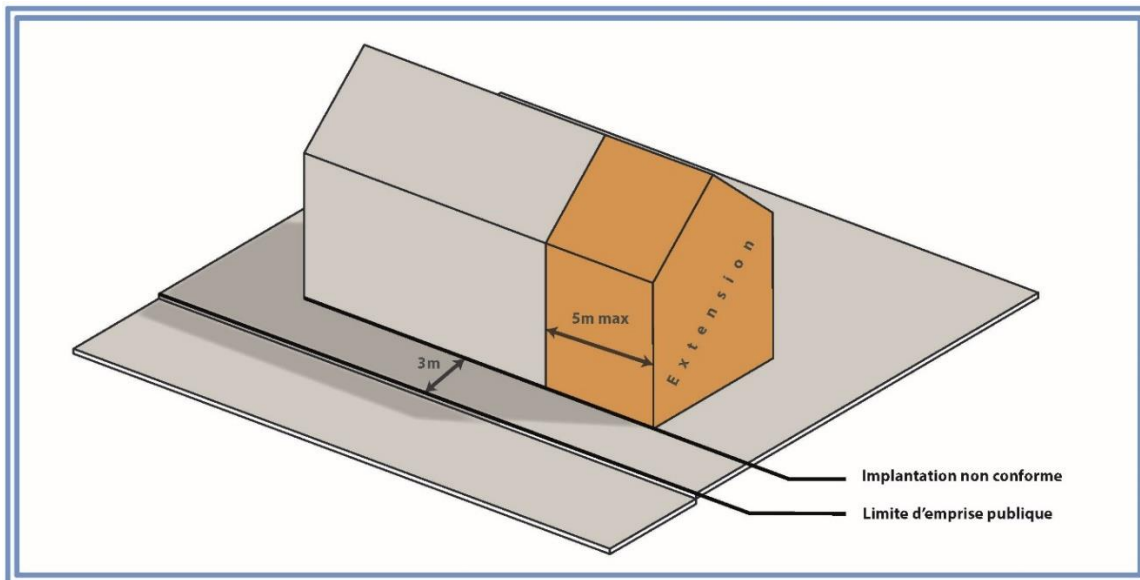
1. Les constructions peuvent s'implanter soit :
 - à l'alignement des voies publiques ou privées ;
 - soit avec un recul au moins égal à 3,50 mètres.
2. Aucune construction principale ne pourra être implantée au-delà d'une bande de 35 mètres mesurée à compter de l'alignement excepté les annexes non affectées à l'habitation et les abris de jardin.



3. Les façades seront parallèles ou perpendiculaires à l'alignement ou à l'une des limites séparatives latérales.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux autres implantations qui pourront être requises par l'autorité compétente pour assurer la continuité des fronts bâtis existants, en cas de parcelles d'angle, en cas d'extension des constructions existantes sous réserves que la partie ajoutée n'excède pas en longueur ou largeur 5 mètres et qu'elles n'aggravent pas la non-conformité de l'existant.

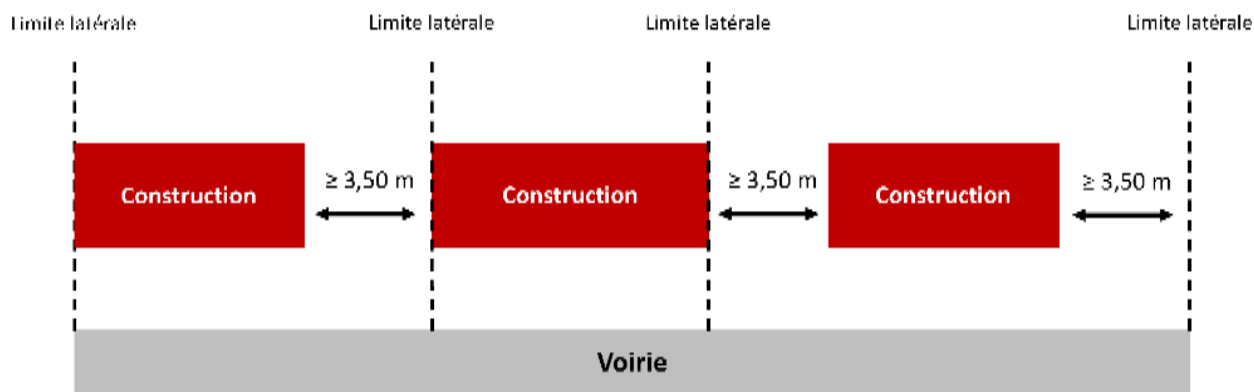


- A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre datant de moins de 10 ans lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Article UA5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter soit :
 - sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant aux voies de desserte ;
 - avec un recul au moins égal à 3,50 mètres.
2. Par ailleurs, si la façade faisant face à la limite séparative comporte une ou plusieurs baies principales, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

Schémas illustratifs



3. Toutefois, lorsqu'une construction existante est implantée à une distance au moins égale à 1,90 mètre d'une limite séparative, il pourra être percé des baies au rez-de-chaussée de la construction, à condition qu'il soit édifié sur la limite séparative faisant face à celles-ci un mur de clôture de 2,00 mètres de hauteur allant de l'alignement jusqu'à 2,00 mètres au-delà des baies.

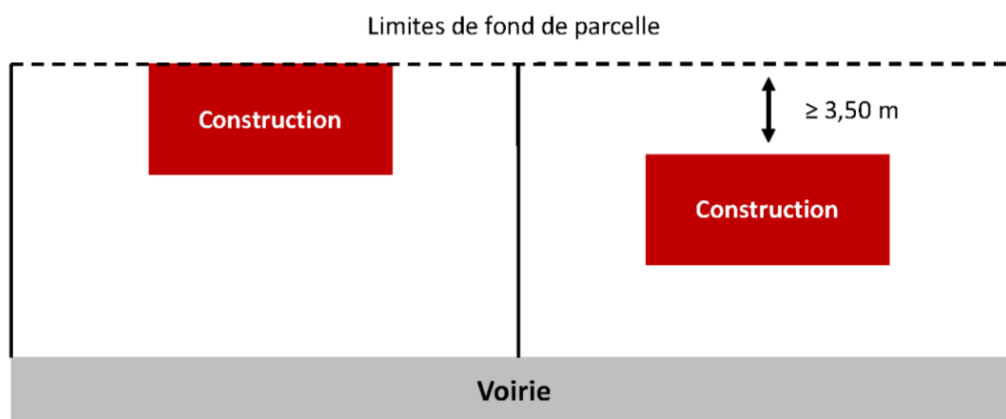
Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux autres implantations qui pourront être requises par l'autorité compétente pour assurer la continuité des fronts bâtis existants, en cas de parcelles d'angle, en cas d'extension des constructions existantes sous réserves que la partie ajoutée n'excède pas en longueur ou largeur 5 mètres et qu'elles n'aggravent pas la non-conformité de l'existant.
- A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre datant de moins de 10 ans lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

❖ **Par rapport aux limites de fond de parcelle :**

4. Les constructions peuvent s'implanter :
 - soit en limite de fond de parcelle ;
 - soit avec un retrait au moins égal à 3,50 mètres.

Schémas illustratifs



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux autres implantations qui pourront être requises par l'autorité compétente pour assurer la continuité des fronts bâtis existants, en cas de parcelles d'angle, en cas d'extension des constructions existantes sous réserves que la partie ajoutée n'excède pas en longueur ou largeur 5 mètres et qu'elles n'aggravent pas la non-conformité de l'existant.
- A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre datant de moins de 10 ans lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Article UA6. Implantation des constructions sur une même unité foncière

1. La construction de plusieurs bâtiments principaux à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance entre les constructions soit au moins égale à 3,50 mètres.
2. En cas de division foncière, les bâtiments principaux à usage d'habitation devront respecter les dispositions des articles UA4 et UA5.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux autres implantations qui pourront être requises par l'autorité compétente pour assurer la continuité des fronts bâtis existants, en cas de parcelles d'angle, en cas d'extension des constructions existantes sous réserves que la partie ajoutée n'excède pas en longueur ou largeur 5 mètres et qu'elles n'aggravent pas la non-conformité de l'existant.
- A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre datant de moins de 10 ans lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Article UA7. Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

Cette règle ne s'applique pas :

- En cas de reconstruction à emprise au sol identique, à la suite d'un sinistre datant de moins de 10 ans.

Article UA8. Hauteur des constructions

Constructions principales et extensions

1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres au faîtage.
2. Le nombre de niveaux ne peut pas dépasser R+1+combles.
3. En cas de toiture plate végétalisée, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres à l'acrotère.
4. Pour les façades des constructions faisant face à la voie de desserte, la hauteur de l'éégout du toit ne peut être inférieure à 3 mètres.
5. Les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accolent.

Annexes et abris de jardin

6. La hauteur maximale des annexes et abris de jardin ne peut dépasser 6 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre datant de moins de 10 ans, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

Section 2. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article UA9. Aspect des constructions et abords

❖ Dispositions d'ordre général :

1. Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux, ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Les constructions doivent présenter, sur l'ensemble de leurs façades, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.
2. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments notamment en ce qui concerne :
 - les volumes, l'aspect ;
 - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.
3. Toute architecture étrangère à la région est interdite (chalet savoyard, mas provençal...).
4. Les toitures plates non végétalisées sont interdites.
5. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses...) est interdit.
6. Les sous-sols sont interdits.
7. Les reconstructions à l'identique sont autorisées en cas de sinistre datant de moins de 10 ans.
8. Les antennes de télévision et les antennes paraboliques destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio devront être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysage ni au caractère architectural de l'immeuble. Les mâts et antennes relais pourront faire l'objet d'un habillage permettant l'insertion dans leur environnement. Les transformateurs et coffrets de comptage électrique sont intégrés autant que possible aux volumes bâtis ou à la clôture.
9. Les pompes à chaleur, climatiseurs, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue.
10. Les citernes en façade doivent être dissimulées par un écran végétal d'essences locales et variées (voir annexe du présent règlement).

11. Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions suivantes, peut-être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une véritable œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

❖ Aspect et volumes des constructions

Toiture :

12. Les toitures doivent avoir deux pans, présentant une pente comprise entre 35 et 45°.
13. Toutefois, les annexes ou extensions peuvent avoir un toit à un seul pan et/ou présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 15°.
14. De même, pour lesdites annexes ou extensions inférieures à 50m², les toitures plates végétalisées sont autorisées.
15. Lorsque l'éclairage des combles sera assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

Couverture :

16. Les couvertures seront en tuiles plates ou d'aspect tuile plate.
17. Les autres types de couvertures sont autorisés uniquement dans le cadre d'un remplacement partiel de tuiles mécaniques ou pour une extension d'une construction principale couverte par le type de couverture existant.
18. Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge à brun.
19. Toutefois, pour les abris de jardins de moins de 20 m², les couvertures en zinc ou en bac-acier sont autorisées à condition d'être dans les tons rouge à brun.

Bâtiments / parements extérieurs :

20. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.
21. Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles, cachés par un lambrequin ou s'ils s'inscrivent dans le tableau de la baie sans débord par rapport à la feuillure des volets existants.
22. Les volets à battants ou persiennes existants sont conservés.
23. Les ouvertures en façade ou en pignon sur rue devront être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé par :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
 - différence de nuance colorée,
 - différence de granulométrie de l'enduit.
24. Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions avoisinantes. Pour les murs, les couleurs criardes ainsi que le ton blanc pur sont interdits.
25. Les imitations de matériaux tels faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
26. Les bardages métalliques sont interdits, à l'exception des abris de jardin en tôle bac-acier ou en zinc de moins de 20 m², à condition d'être dans les tons beige ou gris.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisés, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Article UA10. Qualité environnementale des constructions

1. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
2. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade ;
 - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Section 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Article UA11. Traitement des espaces libres et plantations

❖ Surface minimale des espaces végétalisés :

1. Les espaces libres non bâtis devront être végétalisés sur 40% minimum de leur superficie.

❖ **Plantations :**

2. Les arbres et plantations existants doivent être autant que possible conservés ou remplacés par des arbres ou plantations d'essences locales (voir annexe du présent règlement).
3. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales (voir annexe du présent règlement).
4. Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (voir annexe du présent règlement) est proscrite.
5. Il est interdit de planter des haies monospécifiques. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (voir annexe du présent règlement).
6. Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, devront être plantés.
7. Les aires de stationnement en surface, comportant plus de quatre emplacements, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'âge adulte) pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Article UA12. Clôtures

❖ **Dispositions d'ordre général :**

1. Tant en bordure de voie 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.
2. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser (éléments de composition et de portail exclus) 2 mètres.
3. La hauteur maximale est fixée à 2,50 mètres pour les portails.
4. Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués, sont interdits.

❖ Clôtures sur rue

5. Les clôtures doivent normalement être implantées à l'alignement des voies (publiques ou privées) sauf en cas d'impossibilité technique.
6. Les coffrets techniques seront intégrés à la clôture.
7. Les clôtures seront constituées au choix :
 - D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit sur les deux faces d'un ton respectant les constructions avoisinantes ou enduit à « pierres vues » et d'une hauteur minimale de 0,60 mètre, pouvant être surmonté d'un grillage ou de claires-voies.
 - D'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement d'une hauteur minimale de 0,60 mètre, pouvant être doublé à l'intérieur de la parcelle d'une haie composée d'essences locales (voir annexe du présent règlement).
8. L'utilisation de plaques béton est interdite en bordure de la voie de desserte.

❖ Clôtures séparatives

9. Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posées sur un soubassement maçonné et enduit sur les deux faces d'un ton respectant les constructions avoisinantes, composées de plusieurs essences locales (voir annexe du présent règlement).
10. Les clôtures seront constituées au choix :
 - D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit sur les deux faces d'un ton respectant les constructions avoisinantes ou enduit à « pierres vues » et d'une hauteur minimale de 0,60 mètre, pouvant être surmonté d'un grillage ou de claires-voies.
 - D'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement d'une hauteur minimale de 0,60 mètre, pouvant être doublé à l'intérieur de la parcelle d'une haie composée d'essences locales (voir annexe du présent règlement).
 - D'un grillage seul.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- A la restauration ou la prolongation de clôtures initialement non conformes, à condition que lesdits travaux de prolongation ou de restauration n'engendrent pas une aggravation de la non-conformité par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- Aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).

Section 4. Stationnement

Article UA13. Obligation en matière de stationnement

❖ Dispositions d'ordre général :

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des espaces et voies publics ainsi que des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :
 - soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les places de stationnement qui lui font défaut ;
 - soit à acquérir les places dans un parc privé situé dans le même rayon, existant ou en cours de réalisation ;
 - soit à justifier d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.
3. Une notice explicative incluse dans la demande de permis de construire doit analyser les besoins en stationnement et justifier de la façon dont ils se verront satisfaits dans le cadre du projet

❖ **Caractéristiques des emplacements**

4. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 12,5 m² (2,5m x 5m) non compris le dégagement.
5. En cas de place extérieure, la dimension de l'emplacement doit permettre le stationnement d'un véhicule de 5m de longueur minimum hors débattement du portail.

❖ **Nombre de places de stationnement**

Il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

Logement :

6. Il sera créé au minimum deux places de stationnement par logement, y compris pour les changements de destination. Ce chiffre ne pourra toutefois pas dépasser 3 places de stationnement par logement.
7. Dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (à partir de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par lot ou logement créé).

Artisanat et commerce de détail ; activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

8. Il sera créé une place minimum à partir de 50 m² de surface de plancher, puis une place supplémentaire par tranche ferme de 100 m² de surface de plancher créée (ou réaffectée).

Restauration ; hébergement hôtelier et touristique :

9. Il sera créé une place de stationnement pour :
 - une chambre ;
 - 10 m² de salle de restaurant, réception, conférence, ...

Bureaux :

10. Il sera créé une place maximum pour 55 m² de surface de plancher.

Autres :

11. Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

❖ **Stationnement des vélos :**

12. Conformément au Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014, il sera prévu pour le stationnement des vélos :

- Habitat collectif : Un minimum de 0,75 m² par logement jusqu'aux deux-pièces et 1,50 m² par logement au-delà – avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements.
- Bureaux : Minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface plancher créée.
- Activités-commerces de plus de 500 m² de surface plancher, industries et équipements publics : À minima une place pour dix employés – à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.
- Etablissement scolaires (écoles primaires, collèges, lycées) : Une place pour huit à douze élèves minimum.

Section 1. Desserte par les voies publiques et privées

Article UA14. Conditions de desserte

1. Toute construction ou installation doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation, des accès, l'accessibilité aux véhicules des déchets ménagers, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
2. Les caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles créées ouvertes à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.
3. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, si elles se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordures, ...) puissent faire demi-tour sans manœuvre excessive, conformément à la réglementation en vigueur et ainsi permettre la sortie des véhicules en marche avant sur le domaine public.
4. Les chaussées circulables à double sens des voies nouvelles auront une emprise d'au moins 6 mètres (9 mètres minimum en cas de stationnement unilatéral sur la voirie). Celles à sens unique auront une emprise d'au moins 4 mètres (7 mètres minimum en cas de stationnement unilatéral sur la voirie).
5. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu ainsi que d'une largeur minimum de 1,40 mètres.

Article UA15. Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.
2. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
3. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...).
5. Un seul accès d'une largeur maximum de 4 mètres sera autorisé pour les constructions individuelles.

Section 2. Desserte par les réseaux

Article UA16. Desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

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

Article UA17. Desserte par les réseaux publics d'assainissement

1. Le branchement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementation en vigueur et l'autorisation des services compétents.
2. Il doit notamment se faire au moyen de deux regards de visite (EU et EP) en limite de propriété (de préférence sous le domaine public).
3. Le système de collecte des eaux usées et pluviales intérieures à la parcelle doit être de type séparatif.
4. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

❖ Assainissement des eaux usées :

5. Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.
6. Toutefois en l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé sous conditions. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Ledit branchement sera alors obligatoire.

7. Un regard de branchement pour les eaux usées doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, et de préférence sous le domaine public.
8. Toute évacuation directe d'eaux usées (eaux vannes, eaux ménagères) dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, puits, puisards... est strictement interdit.

❖ **Assainissement des eaux pluviales :**

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

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

10. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, après accord préalable du service gestionnaire.
11. Les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (noues, puits filtrants, etc.).
12. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
13. Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Article UA18. Desserte par les réseaux gaz, électricité et communication numérique

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Lorsqu'une voie est créée, publique ou privée, ou en cas de projet de nouvelle construction, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Article UA19. Collecte de déchets

1. Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou plusieurs emplacements sur l'unité foncière destiné(s) à recevoir les containers de collecte et de stockage des déchets ménagers ou assimilés, tenant compte de la collecte sélective des déchets recyclables et des déchets non recyclables.

Article UA20. Obligations en matière de défense incendie

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense extérieure contre les risques d'incendie.

2. ZONE UH

La zone UH correspond aux hameaux de La Fermeté et des Loges. Elle comprend des bâtiments agricoles et des maisons individuelles plus récentes.

Le présent règlement s'efforce de limiter la densification de ces secteurs pour ne pas surcharger des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer, tout en permettant une relative évolution des tissus bâtis existants.

Rappel :

- Une partie de la zone UH est concernée par des enveloppes de zones potentiellement humides (voir annexes du PLU) ou par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires (voir plan de zonage) à l'intérieur desquels, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

Pour rappel, le SAGE de l'Yerres interdit tout impact sur les zones humides avérées de plus de 1000 m² par imperméabilisation, remblais, assèchement, mise en eau, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrités publiques.

- La zone UH est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles (voir annexe n°14 du dossier de PLU). Conformément à l'article 68 de la loi ELAN, est imposée la réalisation d'une étude géotechnique pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort). Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est également consultable dans le dossier de PLU (annexe n°11).

Chapitre 1. *Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité*

Rappel :

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code forestier.

Article UH1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Tout défrichement des espaces boisés classés ;
- Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article UH2 ;
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets récupération de voitures, etc...);
- L'aménagement de terrains de camping et le caravanning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes, sauf sous conditions de l'article UH2 ;
- Les dancing et discothèques ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- La démolition des éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- La destruction des mares (comblement, remblaiement, drainage...) identifiées au plan de zonage ou la modification de leur alimentation en eau. ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Au sein des unités fonctionnelles des zones humides prioritaires (SyAGE) définies sur le plan de zonage, tout aménagement prévu ne devra pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées.

Article UH2. Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées les constructions suivantes :

- Habitation :
 - Logement ;
 - Hébergement.

- Commerce et activité de service :
 - Restauration ;
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - Hébergement hôtelier et touristique.

- Equipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés ;
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - Equipements sportifs.

- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - Bureau.

❖ ***Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :***

Au sein des jardins protégés identifiés sur le plan de zonage :

- L'extension des constructions existantes à vocation d'habitation, sous réserve que cette extension ne crée pas de nouveau logement.
- Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, piscines...) sous réserve qu'elles ne créent pas de nouveaux logements, et dans la limite d'une surface de plancher maximale cumulée de 40 m².

Artisanat et commerce de détail ; industrie :

- Les constructions, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

Entrepôt :

- Les constructions, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité implantée sur le terrain et qu'elles n'engendrent aucune nuisance ou risque pour le voisinage et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

Le stationnement de caravanes :

- Le stationnement de caravanes, dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale ou secondaire du propriétaire de ladite caravane.

Article UH3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

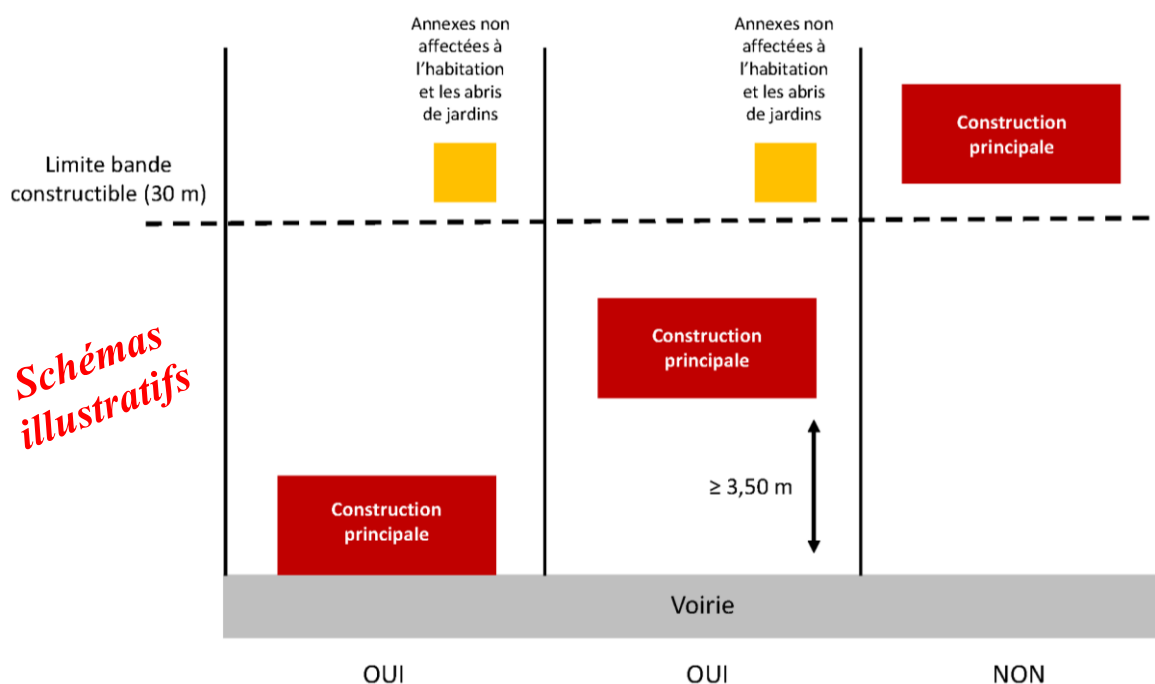
Section 1. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article UH4. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques ou privées

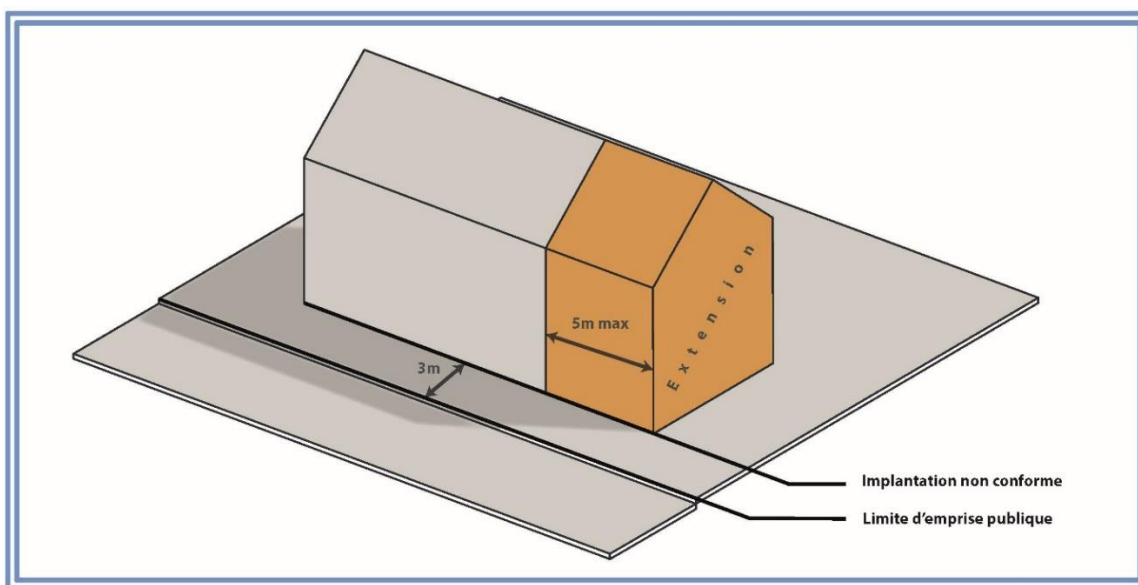
1. Les constructions peuvent s'implanter soit :
 - à l'alignement des voies publiques ou privées ;
 - soit avec un recul au moins égal à 3,50 mètres.
2. Aucune construction principale ne pourra être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres mesurée à compter de l'alignement excepté les annexes non affectées à l'habitation et les abris de jardins.



3. Les façades seront parallèles ou perpendiculaires à l'alignement ou à l'une des limites séparatives latérales.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux autres implantations qui pourront être requises par l'autorité compétente pour assurer la continuité des fronts bâtis existants, en cas de parcelles d'angle, en cas d'extension des constructions existantes sous réserves que la partie ajoutée n'excède pas en longueur ou largeur 5 mètres et qu'elles n'aggravent pas la non-conformité de l'existant.

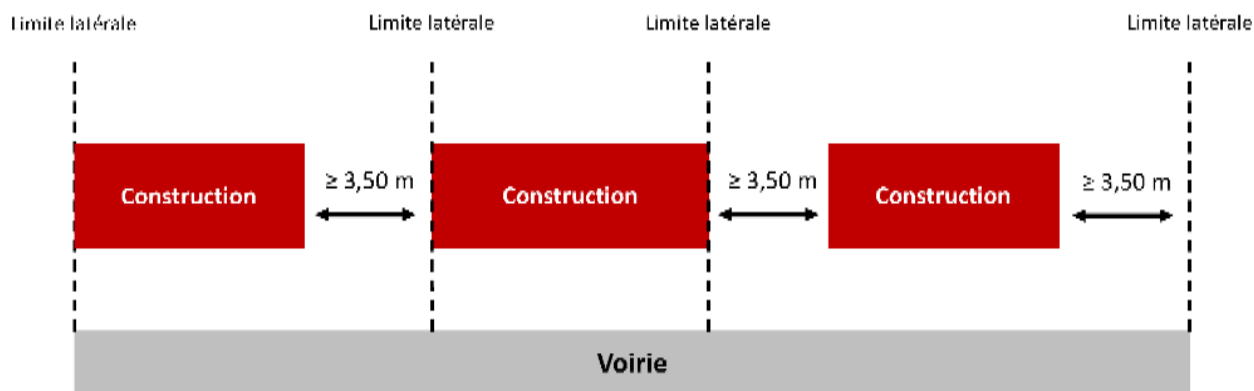


- A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre datant de moins de 10 ans lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Article UH5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter soit :
 - sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant aux voies de desserte ;
 - avec un recul au moins égal à 3,50 mètres.
2. Par ailleurs, si la façade faisant face à la limite séparative comporte une ou plusieurs baies principales, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 8 mètres.

Schémas illustratifs



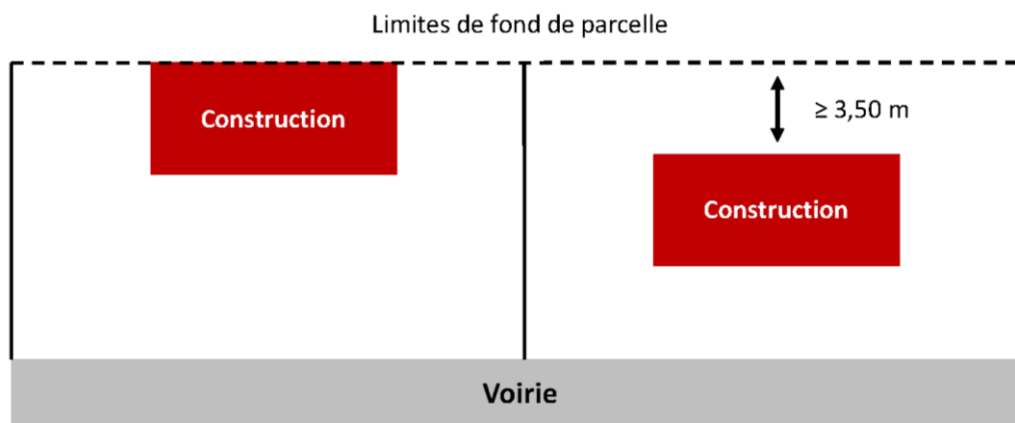
Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux autres implantations qui pourront être requises par l'autorité compétente pour assurer la continuité des fronts bâtis existants, en cas de parcelles d'angle, en cas d'extension des constructions existantes sous réserves que la partie ajoutée n'excède pas en longueur ou largeur 5 mètres et qu'elles n'aggravent pas la non-conformité de l'existant.
- A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre datant de moins de 10 ans lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

❖ Par rapport aux limites de fond de parcelle :

3. Les constructions peuvent s'implanter :
 - soit en limite de fond de parcelle ;
 - soit avec un retrait au moins égal à 3,50 mètres.

Schémas illustratifs



Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux autres implantations qui pourront être requises par l'autorité compétente pour assurer la continuité des fronts bâtis existants, en cas de parcelles d'angle, en cas d'extension des constructions existantes sous réserves que la partie ajoutée n'excède pas en longueur ou largeur 5 mètres et qu'elles n'aggravent pas la non-conformité de l'existant.
- A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre datant de moins de 10 ans lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Article UH6. Implantation des constructions sur une même unité foncière

1. La réalisation de plusieurs bâtiments principaux à usage d'habitation sur une même unité foncière est interdite.
2. En cas de division foncière, les bâtiments principaux à usage d'habitation devront respecter les dispositions des articles UH4 et UH5.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux autres implantations qui pourront être requises par l'autorité compétente pour assurer la continuité des fronts bâtis existants, en cas de parcelles d'angle, en cas d'extension des constructions existantes sous réserves que la partie ajoutée n'excède pas en longueur ou largeur 5 mètres et qu'elles n'aggravent pas la non-conformité de l'existant.
- A la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre datant de moins de 10 ans lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Article UH7. Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété.

Cette règle ne s'applique pas :

- En cas de reconstruction à emprise au sol identique, à la suite d'un sinistre datant de moins de 10 ans.

Article UH8. Hauteur des constructions

Constructions principales et extensions

1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

2. Le nombre de niveaux ne peut pas dépasser R+1+combles.
3. En cas de toiture plate végétalisée, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres à l'acrotère.
4. Les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accolent.

Annexes et abris de jardin

5. La hauteur maximale des annexes et abris de jardin ne peut dépasser 6 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre datant de moins de 10 ans, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

Section 2. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article UH9. Aspect des constructions et abords

❖ Dispositions d'ordre général :

1. Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux, ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Les constructions doivent présenter, sur l'ensemble de leurs façades, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.
2. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments notamment en ce qui concerne :
 - les volumes, l'aspect ;
 - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.
3. Toute architecture étrangère à la région est interdite (chalet savoyard, mas provençal...).
4. Les toitures plates non végétalisées sont interdites.
5. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses...) est interdit.
6. Les sous-sols sont interdits.
7. Les reconstructions à l'identique sont autorisées en cas de sinistre datant de moins de 10 ans.
8. Les antennes de télévision et les antennes paraboliques destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio devront être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysage ni au caractère architectural de l'immeuble. Les mâts et antennes relais pourront faire l'objet d'un habillage permettant l'insertion dans leur environnement. Les transformateurs et coffrets de comptage électrique sont intégrés autant que possible aux volumes bâtis ou à la clôture.
9. Les pompes à chaleur, climatiseurs, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue.

10. Les citernes en façade doivent être dissimulées par un écran végétal d'essences locales et variées (voir annexe du présent règlement).
11. Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions suivantes, peut-être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une véritable œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

❖ Aspect et volumes des constructions

Toiture :

12. Les toitures doivent avoir deux pans, présentant une pente comprise entre 35 et 45°.
13. Toutefois, les annexes ou extensions peuvent avoir un toit à un seul pan et/ou présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 15°.
14. De même, pour lesdites annexes ou extensions inférieures à 50m², les toitures plates végétalisées sont autorisées.
15. Lorsque l'éclairage des combles sera assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

Couverture :

16. Les couvertures seront en tuiles plates ou d'aspect tuile plate.
17. Les autres types de couvertures sont autorisés uniquement dans le cadre d'un remplacement partiel de tuiles mécaniques ou pour une extension d'une construction principale couverte par le type de couverture existant.
18. Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge à brun.
19. Toutefois, pour les abris de jardins de moins de 20 m², les couvertures en zinc ou bac-acier sont autorisées à condition d'être dans les tons rouge à brun.

Bâtiments / parements extérieurs :

20. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.
21. Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles, cachés par un lambrequin ou s'ils s'inscrivent dans le tableau de la baie sans débord par rapport à la feuillure des volets existants.
22. Les volets à battants ou persiennes existants sont conservés.
23. Les ouvertures en façade ou en pignon sur rue devront être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé par :
 - différence de relief avec l'enduit de façade,
 - différence de nuance colorée,
 - différence de granulométrie de l'enduit.
24. Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions avoisinantes. Pour les murs, les couleurs criardes ainsi que le ton blanc pur sont interdits.
25. Les imitations de matériaux tels faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
26. Les bardages métalliques sont interdits, à l'exception des abris de jardin en tôle bac-acier ou en zinc de moins de 20 m², à condition d'être dans les tons beige ou gris.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisés, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Article UH10. Qualité environnementale des constructions

1. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
2. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade ;
 - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Section 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Article UH11. Traitement des espaces libres et plantations

❖ Espaces boisés classés (EBC) :

1. Les secteurs figurant au plan comme « Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

❖ **Surface minimale des espaces végétalisés :**

2. Les espaces libres non bâtis devront être végétalisés sur 40% minimum de leur superficie.

❖ **Plantations :**

3. Les arbres et plantations existants doivent être autant que possible conservés ou remplacés par des arbres ou plantations d'essences locales (voir annexe du présent règlement).
4. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales (voir annexe du présent règlement).
5. Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (voir annexe du présent règlement) est proscrite.
6. Il est interdit de planter des haies monospécifiques. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (voir annexe du présent règlement).
7. Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, devront être plantés sur un minimum de 25% de leur superficie, et à raison d'un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'âge adulte) pour 250 m² de cette surface plantée.
8. Les aires de stationnement en surface, comportant plus de quatre emplacements, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'âge adulte) pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Article UH12. Clôtures

❖ **Dispositions d'ordre général :**

1. Tant en bordure de voie 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.
2. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser (éléments de composition et de portail exclus) 2 mètres.
3. La hauteur maximale est fixée à 2,50 mètres pour les portails.
4. Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués, sont interdits.

❖ **Clôtures sur rue**

5. Les clôtures doivent normalement être implantées à l'alignement des voies (publiques ou privées) sauf en cas d'impossibilité technique.
6. Les coffrets techniques seront intégrés à la clôture.
7. Les clôtures seront constituées au choix :
 - D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit sur les deux faces d'un ton respectant les constructions avoisinantes ou enduit à « pierres vues » et d'une hauteur minimale de 0,60 mètre, pouvant être surmonté d'un grillage ou de claires-voies.
 - D'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement d'une hauteur minimale de 0,60 mètre, pouvant être doublé à l'intérieur de la parcelle d'une haie composée d'essences locales (voir annexe du présent règlement).
8. L'utilisation de plaques béton est interdite en bordure de la voie de desserte.

❖ Clôtures séparatives

9. Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posées sur un soubassement maçonné et enduit sur les deux faces d'un ton respectant les constructions avoisinantes, composées de plusieurs essences locales (voir annexe du présent règlement).
10. Les clôtures seront constituées au choix :
 - D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit sur les deux faces d'un ton respectant les constructions avoisinantes ou enduit à « pierres vues » et d'une hauteur minimale de 0,60 mètre, pouvant être surmonté d'un grillage ou de claires-voies.
 - D'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement d'une hauteur minimale de 0,60 mètre, pouvant être doublé à l'intérieur de la parcelle d'une haie composée d'essences locales (voir annexe du présent règlement).
 - d'un grillage seul.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- A la restauration ou la prolongation de clôtures initialement non conformes, à condition que lesdits travaux de prolongation ou de restauration n'engendrent pas une aggravation de la non-conformité par rapport aux règles énoncées ci-dessus.
- Aux clôtures grillagées qui ont pour but de protéger une aire d'évolution sportive (ex : court de tennis, etc...).

Section 4. Stationnement

Article UH13. Obligation en matière de stationnement

❖ Dispositions d'ordre général :

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des espaces et voies publics ainsi que des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :
 - soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les places de stationnement qui lui font défaut ;
 - soit à acquérir les places dans un parc privé situé dans le même rayon, existant ou en cours de réalisation ;
 - soit à justifier d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.
3. Une notice explicative incluse dans la demande de permis de construire doit analyser les besoins en stationnement et justifier de la façon dont ils se verront satisfaits dans le cadre du projet

❖ **Caractéristiques des emplacements**

4. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 12.5 m² (2.5m x 5m) non compris le dégagement.
5. En cas de place extérieure, la dimension de l'emplacement doit permettre le stationnement d'un véhicule de 5m de longueur minimum hors débattement du portail.

❖ **Nombre de places de stationnement**

Il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

Logement :

6. Il sera créé au minimum deux places de stationnement par logement, y compris pour les changements de destination. Ce chiffre ne pourra toutefois pas dépasser 3 places de stationnement par logement.
7. Dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (à partir de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par lot ou logement créé).

Artisanat et commerce de détail ; activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

8. Il sera créé une place minimum à partir de 50 m² de surface de plancher, puis une place supplémentaire par tranche ferme de 100 m² de surface de plancher créée (ou réaffectée).

Restauration ; hébergement hôtelier et touristique :

9. Il sera créé une place de stationnement pour :
 - une chambre ;
 - 10 m² de salle de restaurant, réception, conférence, ...

Bureaux :

10. Il sera créé une place maximum pour 55 m² de surface de plancher.

Autres :

11. Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

❖ **Stationnement des vélos :**

12. Conformément au Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014, il sera prévu pour le stationnement des vélos :

- Habitat collectif : Un minimum de 0,75 m² par logement jusqu'aux deux-pièces et 1,50 m² par logement au-delà – avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements.
- Bureaux : Minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface plancher créée.
- Activités-commerces de plus de 500 m² de surface plancher, industries et équipements publics : À minima une place pour dix employés – à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.

Section 1. Desserte par les voies publiques et privées

Article UH14. Conditions de desserte

1. Toute construction ou installation doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation, des accès, l'accessibilité aux véhicules des déchets ménagers, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
2. Les caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles créées ouvertes à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.
3. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, si elles se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordures, ...) puissent faire demi-tour sans manœuvre excessive, conformément à la réglementation en vigueur et ainsi permettre la sortie des véhicules en marche avant sur le domaine public.
4. Les chaussées circulables à double sens des voies nouvelles auront une emprise d'au moins 6 mètres (9 mètres minimum en cas de stationnement unilatéral sur la voirie). Celles à sens unique auront une emprise d'au moins 4 mètres (7 mètres minimum en cas de stationnement unilatéral sur la voirie).
5. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu ainsi que d'une largeur minimum de 1,40 mètres.

Article UH15. Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.
2. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
3. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...).
5. Un seul accès d'une largeur maximum de 4 mètres sera autorisé pour les constructions individuelles.

Section 2. Desserte par les réseaux

Article UH16. Desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

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

Article UH17. Desserte par les réseaux publics d'assainissement

1. Le branchement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementation en vigueur et l'autorisation des services compétents.
2. Il doit notamment se faire au moyen de deux regards de visite (EU et EP) en limite de propriété (de préférence sous le domaine public).
3. Le système de collecte des eaux usées et pluviales intérieures à la parcelle doit être de type séparatif.
4. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

❖ Assainissement des eaux usées :

5. Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.
6. Toutefois en l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé sous conditions. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Ledit branchement sera alors obligatoire.

7. Un regard de branchement pour les eaux usées doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, et de préférence sous le domaine public.
8. Toute évacuation directe d'eaux usées (eaux vannes, eaux ménagères) dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, puits, puisards... est strictement interdit.

❖ **Assainissement des eaux pluviales :**

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

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

10. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, après accord préalable du service gestionnaire.
11. Les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (noues, puits filtrants, etc.).
12. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
13. Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Article UH18. Desserte par les réseaux gaz, électricité et communication numérique

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Lorsqu'une voie est créée, publique ou privée, ou en cas de projet de nouvelle construction, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Article UH19. Collecte de déchets

1. Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou plusieurs emplacements sur l'unité foncière destiné(s) à recevoir les containers de collecte et de stockage des déchets ménagers ou assimilés, tenant compte de la collecte sélective des déchets recyclables et des déchets non recyclables.

Article UH20. Obligations en matière de défense incendie

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense extérieure contre les risques d'incendie.

3. ZONE UY

La zone UY correspond à la zone industrielle située à l'extrême sud-ouest du territoire communal. Le présent règlement vise à garantir la gestion et l'évolution des installations existantes tout en affirmant le souci de réduire les risques et nuisances sur l'environnement de la zone.

Rappel :

- La zone UY est concernée par le PPRT de la Raffinerie TOTAL et l'usine Boréal. Des prescriptions particulières voire constructives peuvent donc être exigées pour tout nouveau projet (voir règlement PPRT en annexes du PLU).
- Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier de PLU (annexe n°11).
- La zone UY est concernée par le classement des infrastructures de transports terrestres et les dispositions de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 s'appliquent au droit de ces espaces (voir annexe 10 du dossier de PLU).

Chapitre 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Rappel :

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

Article UY1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toute autre occupation ou utilisation du sol que celles prévues à l'article UY2.

Article UY2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Industrie ; Entrepôt ; Bureau :

- Les constructions nouvelles et les extensions d'un bâtiment existant de destination identique, à condition d'être liées aux activités autorisées dans la zone, d'accueillir une présence humaine limitée au fonctionnement des activités et de ne pas accueillir de public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

- Les constructions nouvelles et les extensions d'un bâtiment existant de destination identique, à condition de ne pas générer de présence humaine permanente.

Article UY3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 1. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article UY4. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques ou privées

1. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la voie publique.

Article UY5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UY6. Implantation des constructions sur une même unité foncière

Sans objet.

Article UY7. Emprise au sol

Sans objet.

Article UY8. Hauteur des constructions

Sans objet.

Section 2. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article UY9. Aspect des constructions et abords

❖ Dispositions d'ordre général :

1. Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux, ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Les constructions doivent présenter, sur l'ensemble de leurs façades, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.
2. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments notamment en ce qui concerne :
 - les volumes, l'aspect ;
 - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.
3. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses...) est interdit.
4. Les reconstructions à l'identique sont autorisées en cas de sinistre datant de moins de 10 ans.

Article UY10. Qualité environnementale des constructions

1. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
2. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade ;
 - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Section 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Article UY11. Traitement des espaces libres et plantations

❖ Surface minimale des espaces végétalisés :

1. Pour les constructions nouvelles, un minimum de 20% de la surface doit être non-imperméabilisée.

❖ **Plantations :**

2. Les arbres et plantations existants doivent être autant que possible conservés ou remplacés par des arbres ou plantations d'essences locales (voir annexe du présent règlement).
3. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales (voir annexe du présent règlement).
4. Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (voir annexe du présent règlement) est proscrite.
5. Il est interdit de planter des haies monospécifiques. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (voir annexe du présent règlement).

Article UY12. Clôtures

Un dispositif de type de clôture doit être mis en place, dans un délai de 3 ans à compter de la date d'approbation du PPRT, par les propriétaires des terrains, afin de prévenir l'accès des personnes extérieures aux établissements l'origine du risque (voir règlement du PPRT en annexe du PLU).

Section 4. Stationnement

Article UY13. Obligation en matière de stationnement

❖ **Dispositions d'ordre général :**

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des espaces et voies publics ainsi que des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :
 - soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les places de stationnement qui lui font défaut ;
 - soit à acquérir les places dans un parc privé situé dans le même rayon, existant ou en cours de réalisation ;
 - soit à justifier d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.

3. Une notice explicative incluse dans la demande de permis de construire doit analyser les besoins en stationnement et justifier de la façon dont ils se verront satisfaits dans le cadre du projet

❖ **Caractéristiques des emplacements**

4. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 12,5 m² (2,5m x 5m) non compris le dégagement.
5. En cas de place extérieure, la dimension de l'emplacement doit permettre le stationnement d'un véhicule de 5m de longueur minimum hors débattement du portail.

❖ **Nombre de places de stationnement**

Il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

Industrie :

6. Il sera créé une place minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche ferme de 100 m² de surface de plancher créée (ou réaffectée).

Bureau :

7. Il sera créé une place maximum pour 55 m² de surface de plancher.

Autres :

8. Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

❖ **Stationnement des vélos :**

9. Conformément au Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014, il sera prévu pour le stationnement des vélos :

- Bureaux : Minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface plancher créée.
- Industries : A minima une place pour dix employés – à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.

Section 1. Desserte par les voies publiques et privées

Article UY14. Conditions de desserte

1. Toute construction ou installation doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation, des accès, l'accessibilité aux véhicules des déchets ménagers, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie..
2. La largeur des entrées et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur les voies.
3. Les caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles à créer ouvertes à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.
4. Les voies susceptibles d'être intégrées dans le domaine public doivent avoir une largeur au moins égale à 8 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures et/ou de 6 mètres pour les voies à sens unique.
5. Dans le cas de voies de desserte interne à une opération sur une même unité foncière, les normes dimensionnelles minimales à respecter sont de 6 mètres pour une voie à double sens et de 3,50 mètres pour une voie en sens unique.
6. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, si elles se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, conformément à la réglementation en vigueur et ainsi permettre la sortie des véhicules en marche avant sur le domaine public.

Article UY15. Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.
2. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
3. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs

voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Section 2. Desserte par les réseaux

Article UY16. Desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

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

Article UY17. Desserte par les réseaux publics d'assainissement

1. En dehors des secteurs classés en assainissement individuel, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
2. Il doit notamment se faire au moyen de deux regards de visite (eaux usées et eaux pluviales) en limite de propriété (de préférence sous le domaine public).
3. Le système de collecte des eaux usées et pluviales intérieures à la parcelle doit être de type séparatif.

❖ Assainissement des eaux usées :

4. Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.
5. Toutefois en l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé sous conditions. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Ledit branchement sera alors obligatoire.
6. Un regard de branchement pour les eaux usées strictes doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, et de préférence sous le domaine public.
7. Toute évacuation directe d'eaux usées (eaux vannes, eaux ménagères) dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, puits, puisards... est strictement interdit.

8. L'évacuation des effluents autres que domestiques dans le réseau public est subordonnée à une autorisation (voir ci-après : eaux résiduaires industrielles). Le déversement n'est acceptable que, notamment :
- si l'effluent industriel, éventuellement prétraité, est compatible avec le réseau collectif d'assainissement et la station d'épuration,
 - si la pollution industrielle résiduelle rejetée au milieu naturel n'est pas plus importante que dans le cas d'une station autonome,
 - si sa composition est conforme aux dispositions du règlement du service d'assainissement collectif.

Assainissement des eaux résiduaires industrielles :

9. Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, liquidité, température, matières en suspension, inflammabilité, etc.) peuvent constituer une entrave ou un danger pour l'hygiène et le bon fonctionnement des installations publiques (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, etc.) ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions de traitement préalable et de température fixées par la réglementation en vigueur. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.
10. Le ou les exutoires du site devront être équipés d'un système de vannes permettant la retenue des eaux sur la parcelle en cas de pollution. La vidange de ces eaux ne pourra être faite qu'après accord du gestionnaire du réseau. En cas de refus, ces eaux devront être pompées, traitées ou transportées en centre de traitement agréé pour destruction.
11. Un regard de branchement pour les eaux résiduaires industrielles doit être mis en place sur l'unité foncière de la construction, en limite de propriété.

❖ **Assainissement des eaux pluviales**

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

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

13. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, après accord préalable du service gestionnaire.
14. Les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (noues, puits filtrants, etc.).
15. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
16. Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Article UY18. Desserte par les réseaux gaz, électricité et communication numérique

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

Article UY19. Collecte de déchets

1. Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou plusieurs emplacements sur l'unité foncière destinée(s) à recevoir les containers de collecte et de stockage des déchets ménagers ou assimilés, tenant compte de la collecte sélective des déchets recyclables et des déchets non recyclables.

Article UY20. Obligations en matière de défense incendie

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense extérieure contre les risques d'incendie.

ZONES A URBANISER

1. ZONE 1AU

La zone 1AU est un espace destiné à une urbanisation future organisée, à court terme. Elle est vouée principalement à l'habitat. Elle peut également accueillir en accompagnement des activités économiques compatibles avec le voisinage de la population.

Il s'agit d'une zone naturelle ou agricole, peu ou non équipée, destinée à être urbanisée dans les conditions du présent règlement. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

Les opérations d'aménagement et de construction à y réaliser devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU). Son urbanisation se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation liées à cette zone.

Rappel :

- Une partie de la zone 1AU est concernée par le PPRT de la Raffinerie TOTAL et l'usine Boréalys. Des prescriptions particulières voire constructives peuvent donc être exigées pour tout nouveau projet (voir règlement PPRT en annexes du PLU).
- La zone 1AU est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles (voir annexe n°14 du dossier de PLU). Conformément à l'article 68 de la loi ELAN, est imposée la réalisation d'une étude géotechnique pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort). Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est également consultable dans le dossier de PLU (annexe n°11).

Chapitre 1. *Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité*

Rappel :

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

Article 1AU1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article 1AU2 ;
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets récupération de voitures, etc...);
- L'aménagement de terrains de camping et le caravanning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes, sauf sous conditions de l'article 1AU2 ;
- Les dancing et discothèques ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Article 1AU2. Occupations et utilisations du sol admises

Toute occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU).

Sont autorisées les constructions suivantes :

- Habitation :
 - Logement ;
 - Hébergement.

- Commerce et activité de service :
 - Restauration ;
 - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
 - Hébergement hôtelier et touristique.

- Equipements d'intérêt collectif et services publics :
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :
 - Bureau.

❖ **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :**

Artisanat et commerce de détail ; Industrie :

- Les constructions, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

Entrepôt :

- Les constructions, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité implantée sur le terrain et qu'elles n'engendrent aucune nuisance ou risque pour le voisinage et dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

Le stationnement de caravanes :

- Le stationnement de caravanes, dans la limite d'une seule caravane sur le même terrain que celui de la résidence principale ou secondaire du propriétaire de ladite caravane.

Article 1AU3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

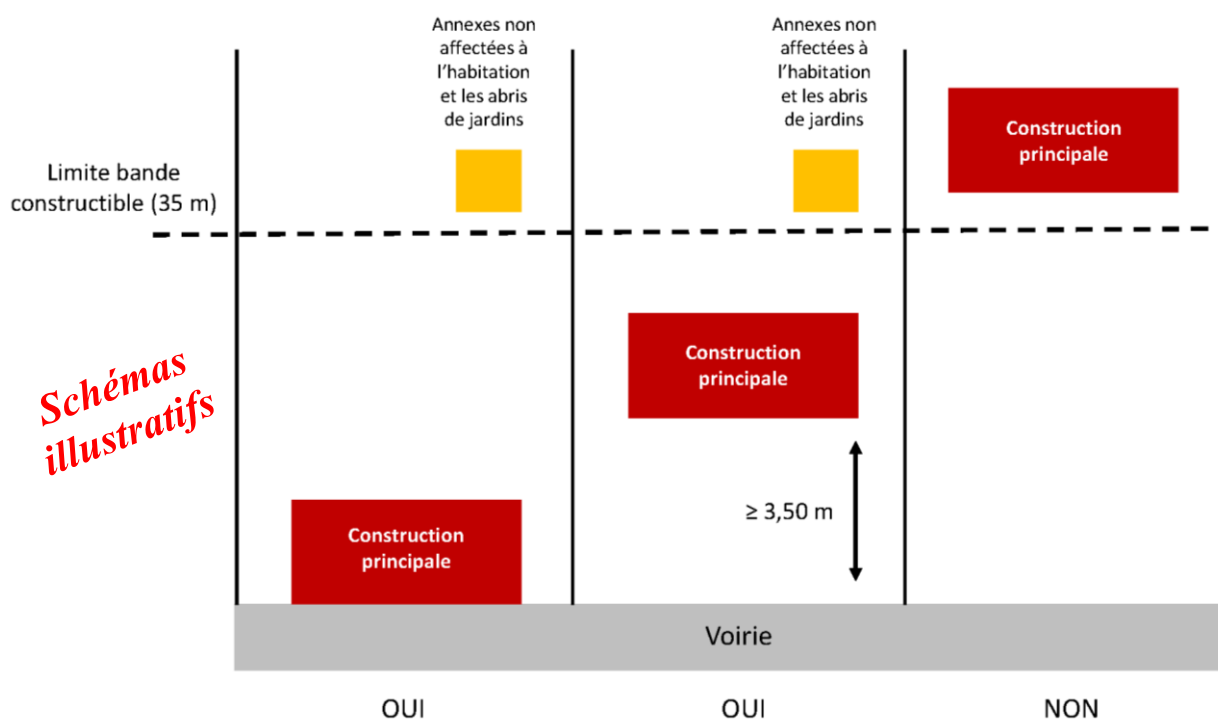
Section 1. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 1AU4. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques ou privées

1. Les constructions peuvent s'implanter soit :
 - à l'alignement des voies publiques ou privées ;
 - soit avec un recul au moins égal à 3,50 mètres.
2. Aucune construction principale ne pourra être implantée au-delà d'une bande de 35 mètres mesurée à compter de l'alignement excepté les annexes non affectées à l'habitation et les abris de jardin.

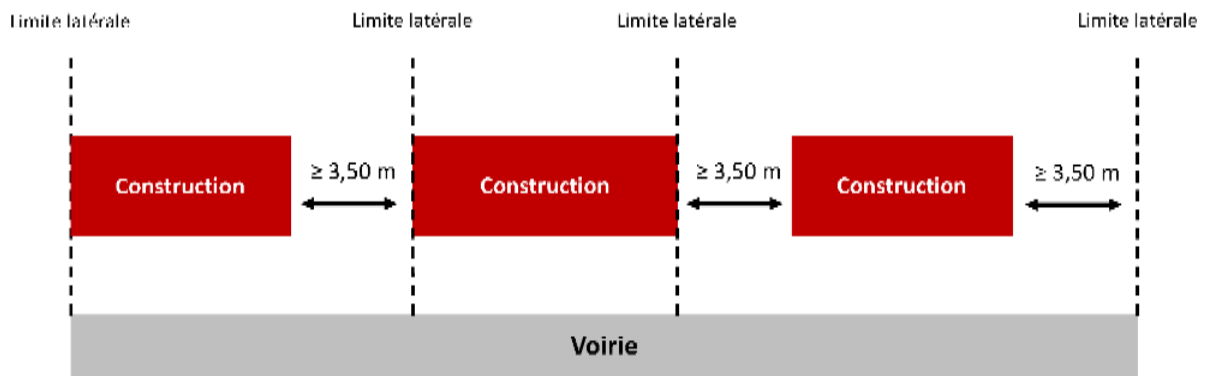


3. Les façades seront parallèles ou perpendiculaires à l'alignement ou à l'une des limites séparatives latérales.

Article 1AU5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent s'implanter soit :
 - sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant aux voies de desserte ;
 - avec un recul au moins égal à 3,50 mètres.

Schémas illustratifs

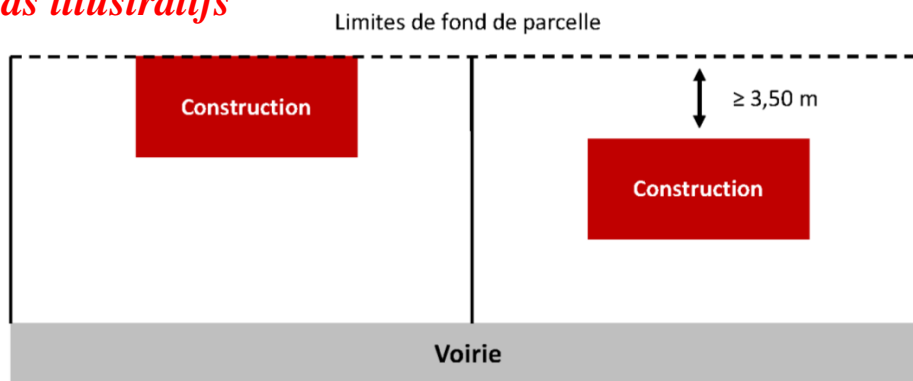


2. Par ailleurs, si la façade faisant face à la limite séparative comporte une ou plusieurs baies principales, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

❖ Par rapport aux limites de fond de parcelle :

3. Les constructions peuvent s'implanter :
 - soit en limite de fond de parcelle ;
 - soit avec un retrait au moins égal à 3,50 mètres.

Schémas illustratifs



Article 1AU6. Implantation des constructions sur une même unité foncière

1. La construction de plusieurs bâtiments principaux à usage d'habitation non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance entre les constructions soit au moins égale à 3,50 mètres.
2. En cas de division foncière, les bâtiments principaux à usage d'habitation devront respecter les dispositions des articles 1AU4 et 1AU5.

Article 1AU7. Emprise au sol

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 40% de la superficie de la propriété.

Article 1AU8. Hauteur des constructions

Constructions principales et extensions

1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 10 mètres au faîtage.
2. Le nombre de niveaux ne peut pas dépasser R+1+combles.
3. En cas de toiture plate végétalisée, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres à l'acrotère.
4. Pour les façades des constructions faisant face à la voie de desserte, la hauteur de l'éégout du toit ne peut être inférieure à 3 mètres.
5. Les extensions ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accolent.

Annexes et abris de jardin

6. La hauteur maximale des annexes et abris de jardin ne peut dépasser 6 mètres au faîtage.

Section 2. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu urbain environnant.

Article 1AU9. Aspect des constructions et abords

❖ Dispositions d'ordre général :

1. Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux, ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Les constructions doivent présenter, sur l'ensemble de leurs façades, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le tissu urbain.
2. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments notamment en ce qui concerne :
 - les volumes, l'aspect ;
 - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.
3. Toute architecture étrangère à la région est interdite (chalet savoyard, mas provençal...).
4. Les toitures plates non végétalisées sont interdites.
5. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses...) est interdit.
6. Les sous-sols sont interdits.
7. Les antennes de télévision et les antennes paraboliques destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio devront être implantées de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysage ni au caractère architectural de l'immeuble. Les mâts et antennes relais pourront faire l'objet d'un habillage permettant l'insertion dans leur environnement. Les transformateurs et coffrets de comptage électrique sont intégrés autant que possible aux volumes bâtis ou à la clôture.
8. Les pompes à chaleur, climatiseurs, et tout autre dispositif technique sont interdits en façade sur rue.
9. Les citernes en façade doivent être dissimulées par un écran végétal d'essences locales et variées (voir annexe du présent règlement).

10. Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions suivantes, peut-être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une véritable œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

❖ Aspect et volumes des constructions

Toiture :

11. Les toitures doivent avoir deux pans, présentant une pente comprise entre 35 et 45°.
12. Toutefois, les annexes ou extensions peuvent avoir un toit à un seul pan et/ou présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 15°.
13. De même, pour lesdites annexes ou extensions inférieures à 50m², les toitures plates végétalisées sont autorisées.
14. Lorsque l'éclairage des combles sera assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder le tiers de la longueur du faîtage.

Couverture :

15. Les couvertures seront en tuiles plates ou d'aspect tuile plate.
16. Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge à brun.
17. Toutefois, pour les abris de jardins de moins de 20 m², les couvertures en zinc ou en bac-acier sont autorisées à condition d'être dans les rouge à brun.

Bâtiments / parements extérieurs :

18. Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles.

19. Les ouvertures en façade ou en pignon sur rue devront être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé par :
 - différence de relief avec l'enduit de façade,
 - différence de nuance colorée,
 - différence de granulométrie de l'enduit.
20. Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiseries, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions avoisinantes. Pour les murs, les couleurs criardes ainsi que le ton blanc pur sont interdits.
21. Les imitations de matériaux tels faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
22. Les bardages métalliques sont interdits, à l'exception des abris de jardin en tôle bac-acier ou en zinc de moins de 20 m², à condition d'être dans les tons beige ou gris.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisés, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune.

Article 1AU10. Qualité environnementale des constructions

1. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
2. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade ;
 - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise-soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Section 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Article 1AU11. Traitement des espaces libres et plantations

❖ **Surface minimale des espaces végétalisés :**

1. Les espaces libres non bâtis devront être végétalisés sur 40% minimum de leur superficie.

❖ **Plantations :**

2. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales (voir annexe du présent règlement).
3. Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (voir annexe du présent règlement) est proscrite.
4. Il est interdit de planter des haies monospécifiques. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (voir annexe du présent règlement).
5. Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, devront être plantés.
6. Les aires de stationnement en surface, comportant plus de quatre emplacements, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'âge adulte) pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Article 1AU12. Clôtures

❖ Dispositions d'ordre général :

1. Tant en bordure de voie 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.
2. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser (éléments de composition et de portail exclus) 2 mètres.
3. La hauteur maximale est fixée à 2,50 mètres pour les portails.
4. Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués, sont interdits.

❖ Clôtures sur rue

5. Les clôtures doivent normalement être implantées à l'alignement des voies (publiques ou privées) sauf en cas d'impossibilité technique.
6. Les coffrets techniques seront intégrés à la clôture.
7. Les clôtures seront constituées au choix :
 - D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit sur les deux faces d'un ton respectant les constructions avoisinantes ou enduit à « pierres vues » et d'une hauteur minimale de 0,60 mètre, pouvant être surmonté d'un grillage ou de claires-voies.
 - D'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement d'une hauteur minimale de 0,60 mètre, pouvant être doublé à l'intérieur de la parcelle d'une haie composée d'essences locales (voir annexe du présent règlement).
8. L'utilisation de plaques béton est interdite en bordure de la voie de desserte.

❖ Clôtures séparatives

9. Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces ou posées sur un soubassement maçonné et enduit sur les deux faces d'un ton respectant les constructions avoisinantes, composées de plusieurs essences locales (voir annexe du présent règlement).
10. Les clôtures seront constituées au choix :

- D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit sur les deux faces d'un ton respectant les constructions avoisinantes ou enduit à « pierres vues » et d'une hauteur minimale de 0,60 mètre, pouvant être surmonté d'un grillage ou de claires-voies.
- D'un grillage, éventuellement posé sur un soubassement d'une hauteur minimale de 0,60 mètre, pouvant être doublé à l'intérieur de la parcelle d'une haie composée d'essences locales (voir annexe du présent règlement).
- D'un grillage seul.

Section 4. Stationnement

Article 1AU13. Obligation en matière de stationnement

❖ Dispositions d'ordre général :

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des espaces et voies publics ainsi que des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
2. En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :
 - soit à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les places de stationnement qui lui font défaut ;
 - soit à acquérir les places dans un parc privé situé dans le même rayon, existant ou en cours de réalisation ;
 - soit à justifier d'une concession à long terme (15 ans minimum) dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation.
3. Une notice explicative incluse dans la demande de permis de construire doit analyser les besoins en stationnement et justifier de la façon dont ils se verront satisfaits dans le cadre du projet

❖ **Caractéristiques des emplacements**

4. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 12,5 m² (2,5m x 5m) non compris le dégagement.
5. En cas de place extérieure, la dimension de l'emplacement doit permettre le stationnement d'un véhicule de 5m de longueur minimum hors débattement du portail.

❖ **Nombre de places de stationnement**

Il devra être réalisé sur le terrain propre à l'opération des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

Logement :

6. Il sera créé au minimum deux places de stationnement par logement, y compris pour les changements de destination. Ce chiffre ne pourra toutefois pas dépasser 3 places de stationnement par logement.
7. Dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (à partir de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par lot ou logement créé).

Artisanat et commerce de détail ; activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

8. Il sera créé une place minimum quelle que soit la surface de plancher, puis une place par tranche ferme de 100 m² de surface de plancher créée (ou réaffectée).

Restauration ; hébergement hôtelier et touristique :

9. Il sera créé une place de stationnement pour :
 - une chambre ;
 - 10 m² de salle de restaurant, réception, conférence, ...

Bureaux :

10. Il sera créé une place maximum pour 55 m² de surface de plancher.

Autres :

11. Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

❖ **Stationnement des vélos :**

12. Conformément au Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014, il sera prévu pour le stationnement des vélos :

- Habitat collectif: Un minimum de 0,75 m² par logement jusqu'aux deux-pièces et 1,50 m² par logement au-delà – avec une superficie minimale de 3 m² quelque soit le nombre de logements.
- Bureaux: Minimum de 1,5 m² pour 100 m² de surface plancher créée.
- Activités-commerces de plus de 500 m² de surface plancher, industries et équipements publics: À minima une place pour dix employés – à compléter par une offre de stationnement deux-roues pour les visiteurs en fonction de la fréquentation estimée.

Section 1. Desserte par les voies publiques et privées

Article 1AU14. Conditions de desserte

1. Toute construction ou installation doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation, des accès, l'accessibilité aux véhicules des déchets ménagers, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
2. Les caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles créées ouvertes à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.
3. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, si elles se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules de service (ordures, ...) puissent faire demi-tour sans manœuvre excessive, conformément à la réglementation en vigueur et ainsi permettre la sortie des véhicules en marche avant sur le domaine public.
4. Les chaussées circulables à double sens des voies nouvelles auront une emprise d'au moins 6 mètres (9 mètres minimum en cas de stationnement unilatéral sur la voirie). Celles à sens unique auront une emprise d'au moins 4 mètres (7 mètres minimum en cas de stationnement unilatéral sur la voirie).
5. Le cheminement piéton doit notamment être assuré et continu ainsi que d'une largeur minimum de 1,40 mètres.

Article 1AU15. Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.
2. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.
3. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4. Les accès à une opération d'ensemble doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (sécurité incendie,...).
5. Un seul accès d'une largeur maximum de 4 mètres sera autorisé pour les constructions individuelles.

Section 2. Desserte par les réseaux

Article 1AU16. Desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

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

Article 1AU17. Desserte par les réseaux publics d'assainissement

1. Le branchement au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Tout raccordement se fera selon les dispositions législatives et réglementation en vigueur et l'autorisation des services compétents.
2. Il doit notamment se faire au moyen de deux regards de visite (EU et EP) en limite de propriété (de préférence sous le domaine public).
3. Le système de collecte des eaux usées et pluviales intérieures à la parcelle doit être de type séparatif.
4. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

❖ Assainissement des eaux usées :

5. Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.
6. Toutefois en l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé sous conditions. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Ledit branchement sera alors obligatoire.

7. Un regard de branchement pour les eaux usées doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, et de préférence sous le domaine public.
8. Toute évacuation directe d'eaux usées (eaux vannes, eaux ménagères) dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, puits, puisards... est strictement interdit.

❖ **Assainissement des eaux pluviales :**

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

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

10. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, après accord préalable du service gestionnaire.
11. Les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (noues, puits filtrants, etc.).
12. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
13. Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Article 1AU18. Desserte par les réseaux gaz, électricité et communication numérique

1. Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.
2. Lorsqu'une voie est créée, publique ou privée, ou en cas de projet de nouvelle construction, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Article 1AU19. Collecte de déchets

1. Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou plusieurs emplacements sur l'unité foncière destiné(s) à recevoir les containers de collecte et de stockage des déchets ménagers ou assimilés, tenant compte de la collecte sélective des déchets recyclables et des déchets non recyclables.

Article UA20. Obligations en matière de défense incendie

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense extérieure contre les risques d'incendie.

2. ZONE 2AU

La zone 2AU est un espace dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme car les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Cette zone sera vouée principalement à l'habitat. Elle pourra également accueillir en accompagnement des activités économiques compatibles avec le voisinage de la population.

Rappel :

- La zone 2AU est concernée par le PPRT de la Raffinerie TOTAL et l'usine Boréalys. Des prescriptions particulières voire constructives peuvent donc être exigées pour tout nouveau projet (voir règlement PPRT en annexes du PLU).
- La zone 2AU est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles (voir annexe n°14 du dossier de PLU). Conformément à l'article 68 de la loi ELAN, est imposée la réalisation d'une étude géotechnique pour toutes les constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort). Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est également consultable dans le dossier de PLU (annexe n°11).

*Chapitre 1. Destination
des constructions, usages des sols et natures
d'activité*

Article 2AU1. Occupations et utilisations du sol interdites et admises

Tout est interdit au sein de la zone 2AU.

Article 2AU2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet en raison de la nature de la zone.

*Chapitre 2. Caractéristiques
urbaine, architecturale, environnementale et
paysagère*

Non règlementé dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

*Chapitre 3. Equipements et
réseaux*

Tout projet d'aménagement devra prévoir une desserte et une viabilité suffisante en lien avec les opérations susceptibles d'être envisagées.

ZONES AGRICOLES

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

Rappel :

- Une partie de la zone A est concernée par des enveloppes de zones potentiellement humides (voir annexes du PLU) ou par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires (voir plan de zonage) à l'intérieur desquels, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

Pour rappel, le SAGE de l'Yerres interdit tout impact sur les zones humides avérées de plus de 1000 m² par imperméabilisation, remblais, assèchement, mise en eau, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrités publiques.

- Une partie de la zone A est concernée par le PPRT de la Raffinerie TOTAL et l'usine Boréalys. Des prescriptions particulières voire constructives peuvent donc être exigées pour tout nouveau projet (voir règlement PPRT en annexes du PLU).
- Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier de PLU (annexe n°11).
- La zone A est concernée par l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme au droit de la RD 201.
- La zone A est concernée par le classement des infrastructures de transports terrestres et les dispositions de l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 CV 102 s'appliquent au droit de ces espaces (voir annexe 10 du dossier de PLU).

Chapitre 1. *Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité*

Rappel :

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- Tout changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Article A1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article A2 ;
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets récupération de voitures, etc...);
- L'aménagement de terrains de camping et le caravanning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf liés à des nécessités d'ordre techniques ;
- La suppression des chemins identifiés au plan de zonage.

Au sein des zones humides avérées définies sur le plan de zonage, sont interdits :

- Tous travaux, aménagements, installations et constructions qui auraient pour effet de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- La création de plans d'eau artificiels ;
- Les nouveaux drainages, le remblaiement ou le comblement, et les dépôts divers ;
- Le défrichement des landes ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Au sein des unités fonctionnelles des zones humides prioritaires (SyAGE) définies sur le plan de zonage, tout aménagement prévu ne devra pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées.

Les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la **route départementale n°201** (RD 201).

Le long des cours d'eau, dans une bande de 5 mètres de part et d'autre du point haut des berges, sont interdits les affouillements et exhaussements du sol ainsi que toute nouvelle imperméabilisation, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrité publiques).

Article A2. Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées les constructions suivantes :

- Exploitation agricole ;
- Exploitation forestière.

❖ Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Logement :

- Les nouvelles constructions ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et sous réserve de la part de l'agriculteur de justifier d'une présence permanente sur site. Elles ne devront pas compromettre la viabilité de l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les annexes et extensions d'une construction de destination identique existante sont autorisées à condition de ne pas venir compromettre la nature du site ou sa qualité paysagère. De plus, elles devront respecter les conditions suivantes :
 - Ne pas représenter plus de 30% de l'emprise au sol de la construction d'habitation principale existante à la date d'approbation du PLU
 - Être localisées sur le terrain d'assiette de la construction d'habitation principale existante et à moins de 15 mètres de celle-ci
 - Les extensions devront avoir une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction d'habitation principale existante
 - Les annexes devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 6 mètres au faîtage

- Leur nombre sera limitée à deux extensions/annexes par construction d'habitation principale existante.
- Sont autorisés les changements de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage pour un usage de chambres d'hôtes et/ou de gîte rural dans la limite d'une surface de plancher totale de 600 m². Elles ne devront pas compromettre la viabilité de l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les nouvelles constructions, les changements de destination ainsi que les annexes et extensions sont autorisées dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

Artisanat et commerce de détail :

- Sont autorisés les changements de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage pour un usage d'activité artisanale ou commerciale (par exemple la vente directe de produits fermiers). Elles ne devront pas compromettre la viabilité de l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- De plus, ces changements de destination sont autorisés dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

Activité de service où s'exerce l'accueil d'une clientèle :

- Sont autorisés les changements de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage pour un usage d'activité de service où s'exerce l'accueil d'une clientèle (par exemple une salle de réception, de séminaire). Elles ne devront pas compromettre la viabilité de l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- De plus, ces changements de destination sont autorisés dans la mesure où les besoins en infrastructures de voirie, en stationnement sur la voie publique et en réseaux divers n'en soient pas augmentés de façon significative.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans l'ensemble de la zone A ainsi que les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article A3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Section 1. Volumétrie et implantations des constructions

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Article A4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

1. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et limites d'emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas :

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre de moins de 10 ans, dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées. Cependant, l'implantation de la nouvelle construction ne pourra pas augmenter la non-conformité de la construction détruite.
- En cas de réhabilitation ou de reconstruction dans le même gabarit de bâtiments existants.

Article A5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Exploitation agricole et forestière :

1. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.
2. Cependant, par rapport aux limites séparatives communes avec une zone urbaine et/ou à urbaniser, les nouvelles constructions doivent respecter un recul au moins égal à leur hauteur avec un minimum de 10 mètres.

Autres :

3. Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre de moins de 10 ans, dont l'implantation ne correspondait pas aux limites énoncées. Cependant, l'implantation de la nouvelle construction ne pourra pas augmenter la non-conformité de la construction détruite.
- En cas de réhabilitation ou de reconstruction dans le même gabarit de bâtiments existants.

Article A6. Implantation des constructions sur une même unité foncière

Sans objet.

Article A7. Emprise au sol

1. Uniquement pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale de la zone A, l'emprise au sol représentera un maximum de 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante.

Article A8. Hauteur des constructions

➤ **Logement :**

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à la faitière (soit RDC+1+combles).
2. En cas de toiture plate végétalisée, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres à l'acrotère (soit RDC).
3. Pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation principale existants, la hauteur maximale sera inférieure et égale à celle de la construction principale.

➤ **Exploitation agricole et forestière :**

4. La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres à la faitière ou bien à 12 mètres à l'acrotère en cas de toiture plate végétalisée. Des prescriptions particulières pourront être acceptées dans le cas de bâtiments techniques (ex : silos agricoles).

Ces règles ne s'appliquent pas :

- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre de moins de 10 ans, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- En cas de réhabilitation ou de reconstruction dans le même gabarit de bâtiments existants.

Section 2. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Article A9. Aspect des constructions et abords

❖ **Dispositions d'ordre général :**

1. Les constructions et installations doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux, ne portant pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages. Les constructions doivent présenter, sur l'ensemble de leurs façades, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans l'environnement.
2. Les extensions ou réfections de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques desdits bâtiments notamment en ce qui concerne :
 - les volumes, l'aspect ;
 - la morphologie, la teinte, la pente des toits, et la nature des matériaux ;
 - le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures.
3. Toute architecture étrangère à la région est interdite (chalet savoyard, mas provençal...).
4. Les toitures plates non végétalisées sont interdites.

5. L'emploi à nu des matériaux destinés à la construction (parpaings, briques creuses...) est interdit.
6. Les sous-sols sont interdits.

❖ Aspect et volumes des constructions

Logement :

Toiture :

7. Les toitures doivent avoir deux pans, présentant une pente comprise entre 35 et 45°.
8. Toutefois, les annexes ou extensions peuvent avoir un toit à un seul pan et/ou présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 15°.
9. De même, pour lesdites annexes ou extensions inférieures à 50m², les toitures plates végétalisées sont autorisées.

Couverture :

10. Les couvertures seront en tuiles plates ou d'aspect tuile plate.
11. Les autres types de couvertures sont autorisés uniquement dans le cadre d'un remplacement partiel de tuiles mécaniques ou pour une extension d'une construction principale couverte par le type de couverture existant.
12. Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; ils seront de teinte rouge à brun.
13. Toutefois, pour les abris de jardins de moins de 20 m², les couvertures en zinc ou bac-acier sont autorisées à condition d'être dans les tons rouge à brun.

Bâtiments / parements extérieurs :

14. Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants et destinés à être vus (chaînages, soubassements, encadrements, corniches, pans de bois...) doivent être le plus possible conservés et laissés apparents.
15. Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles, cachés par un lambrequin ou s'ils s'inscrivent dans le tableau de la baie sans débord par rapport à la feuillure des volets existants.
16. Les volets à battants ou persiennes existants sont conservés.
17. Les ouvertures en façade ou en pignon sur rue devront être soulignées par un encadrement de 10 cm minimum réalisé par :
 - différence de relief avec l'enduit de façade,
 - différence de nuance colorée,

- différence de granulométrie de l'enduit.
18. Les tons des murs, menuiseries, huisseries, boiserie, doivent s'harmoniser entre eux et avec ceux des constructions avoisinantes. Pour les murs, les couleurs criardes ainsi que le ton blanc pur sont interdits.
 19. Les imitations de matériaux tels faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
 20. Les bardages métalliques sont interdits, à l'exception des abris de jardin en tôle bac-acier ou en zinc de moins de 20 m², à condition d'être dans les tons beige ou gris.
 21. Les bardages et clôtures en bois devront conserver une teinte naturelle.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux éléments ponctuels tels que les vérandas, les parties de toitures vitrées, les panneaux photovoltaïques ... qui peuvent être autorisés, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage de la commune.

Exploitation agricole et forestière :

22. Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.
23. Les revêtements de façade (bardages bois, bac acier...) seront d'une tonalité s'inspirant du bâti traditionnel, ton bois naturel (gris à gris-beige) ou ton pierre. Les tons criards et blancs sont interdits.

Article A10. Qualité environnementale des constructions

1. Au cas par cas, il peut être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements...) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des gaz à effet de serre.
2. Ainsi, peuvent être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche, les matériaux, dispositifs ou procédés suivants :
 - les bois, végétaux et matériaux biosourcés en toiture ou en façade ;
 - les systèmes de production d'énergie à partir de ressources renouvelables nécessaires à la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la construction (panneaux solaires ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
 - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
 - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique (brise -soleils, ...) des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Section 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions de la présente section ne s'appliquent pas :

Aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent et sous réserve d'une bonne intégration dans son environnement.

Article A11. Traitement des espaces libres et plantations

❖ Éléments de paysage identifiés au plan de zonage :

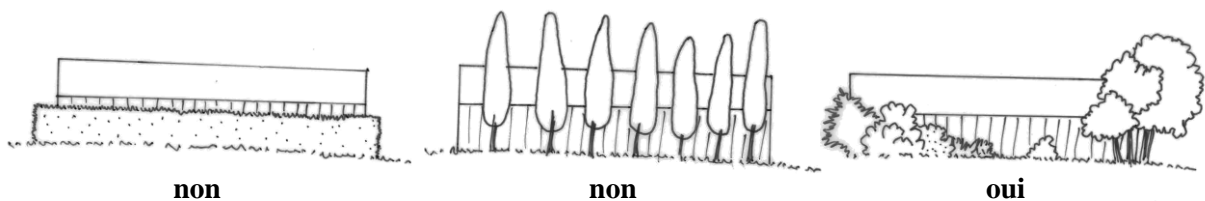
1. Tous les travaux de type destruction définitive d'éléments identifiés (haies, alignements, vergers) devront faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires sous forme de replantations sur place ou à proximité afin de préserver l'intégrité de la structure paysagère protégée.
2. Les travaux visant à l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

❖ Surface minimale des espaces végétalisés :

3. Sans objet.

❖ **Plantations :**

4. Les arbres et plantations existants doivent être conservés au maximum ou remplacés par des arbres ou plantations d'essences locales (voir annexe du présent règlement).
5. Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (voir annexe du présent règlement) est proscrite.
6. Il est interdit de planter des haies monospécifiques. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (voir annexe du présent règlement).
7. Les bâtiments d'activités doivent être accompagnés de plantations pour en diminuer l'impact dans le paysage : haies vives, bosquets d'arbres...



Article A12. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser (éléments de composition et de portail exclus) 2 mètres par rapport au terrain naturel.
2. Les clôtures seront constituées au choix :
 - d'un grillage seul ;
 - d'un grillage pouvant être doublé à l'intérieur d'une haie champêtre d'essences locales (listes d'espèces recommandées en annexe) ;
 - d'éléments en bois (barrières, palissades, etc.)
 - d'une haie champêtre.

Section 4. Stationnement

Article A13. Obligations en matière de stationnement

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

❖ Caractéristiques des emplacements :

2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 12,5m² (2,5m x 5m) non compris le dégagement.

❖ Nombre de places de stationnement :

Logement :

3. Deux places de stationnement minimum par logement sont à aménager sur la propriété, y compris pour les changements de destination.
4. Dans le cadre d'opération d'aménagement ou de la réalisation de plusieurs logements (à partir de 2), un nombre de places supérieur sera à prévoir dans les espaces communs de ces opérations (à savoir au minimum 1 place de stationnement par lot ou logement créé).

Autres :

5. Pour les constructions et établissements non prévus, la règle applicable est celle des destinations qui leur sont la plus directement assimilable.

Section 1. Desserte par les voies publiques et privées

Article A14. Conditions de desserte

1. Toute construction ou installation doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation, des accès, l'accessibilité aux véhicules des déchets ménagers, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie..
2. La largeur des entrées et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur les voies.
3. Les caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles à créer ouvertes à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.
4. Concernant les voies (publiques ou privées) en impasse, celles-ci doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour à leur extrémité, et ainsi permettre la sortie des véhicules en marche avant sur le domaine public.
5. Les chaussées circulables à double sens des voies nouvelles auront une emprise d'au moins 6 mètres de large. Celles à sens unique auront une emprise d'au moins 3,50 mètres voire 4 mètres pour des voies empruntées par des engins agricoles.
6. Les chemins à préserver identifiés au plan de zonage devront être maintenus ouverts à la circulation piétonne publique.

Article A15. Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.
2. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Section 2. Desserte par les réseaux

Article A16. Desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

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

Article A17. Desserte par les réseaux publics d'assainissement

1. En dehors des secteurs classés en assainissement individuel, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
2. Il doit notamment se faire au moyen de deux regards de visite (eaux usées et eaux pluviales) en limite de propriété (de préférence sous le domaine public).
3. Le système de collecte des eaux usées et pluviales intérieures à la parcelle doit être de type séparatif.

❖ Assainissement des eaux usées :

4. Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.
5. Un regard de branchement pour les eaux usées strictes doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, et de préférence sous le domaine public.
6. Toute évacuation directe d'eaux usées (eaux vannes, eaux ménagères) dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, puits, puisards)... est strictement interdit.

7. Toutefois en l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé sous conditions. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Ledit branchement sera alors obligatoire.

❖ **Assainissement des eaux pluviales :**

8. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales se feront à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet. Cependant, en cas d'impossibilité technique d'assurer la totalité de ce traitement, un rejet vers le milieu naturel peut être envisagé après avis du service gestionnaire et sous réserve de respecter un débit de retour maximal de l'ordre de 1 litre/s/ha.
9. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, après accord préalable du service gestionnaire.
10. Les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (noues, puits filtrants, etc.).
11. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
12. Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Article A18. Desserte par les réseaux gaz, électricité et communication numérique

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

Article A19. Collecte de déchets

1. Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou plusieurs emplacements sur l'unité foncière destinée(s) à recevoir les containers de collecte et de stockage des déchets ménagers ou assimilés, tenant compte de la collecte sélective des déchets recyclables et des déchets non recyclables.

Article A20. Obligations en matière de défense incendie

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense extérieure contre les risques d'incendie.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Ces espaces sont à préserver en raison des potentiels écologiques et paysagers qu'ils représentent où seules les constructions, installations, travaux nécessaires aux équipements publics peuvent y être autorisés.

Rappel :

- Une partie de la zone N est concernée par des enveloppes de zones potentiellement humides (voir annexes du PLU) ou par des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires (voir plan de zonage) à l'intérieur desquels, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.

Pour rappel, le SAGE de l'Yerres interdit tout impact sur les zones humides avérées de plus de 1000 m² par imperméabilisation, remblais, assèchement, mise en eau, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrités publiques.

- Une partie de la zone N est concernée par le PPRT de la Raffinerie TOTAL et l'usine Boréalys. Des prescriptions particulières voire constructives peuvent donc être exigées pour tout nouveau projet (voir règlement PPRT en annexes du PLU).
- Une partie de la zone est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier de PLU (annexe n°11).

Chapitre 1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Rappel :

- Les constructions et installations dispensées de permis de construire sont soumises à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et plus particulièrement les articles R.421-1 et suivants.
- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L.311-1 et suivants du Code forestier.

Article N1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Tout défrichement des espaces boisés classés ;
- Les constructions de toute nature, sauf celles prévues à l'article N2 ;
- Les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux, déchets récupération de voitures, etc...);
- La destruction des mares (comblement, remblaiement, drainage...) identifiées au plan de zonage ou la modification de leur alimentation en eau. ;
- L'aménagement de terrains de camping et le caravaning ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les caravanes ;
- Les carrières ;
- Les installations classées ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux nécessaires à la réalisation des constructions et équipements faisant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation.

Au sein des zones humides avérées définies sur le plan de zonage, sont interdits :

- Tous travaux, aménagements, installations et constructions qui auraient pour effet de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements et exhaussements du sol ;
- La création de plans d'eau artificiels ;
- Les nouveaux drainages, le remblaiement ou le comblement, et les dépôts divers ;
- Le défrichement des landes ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Au sein des unités fonctionnelles des zones humides prioritaires (SyAGE) définies sur le plan de zonage, tout aménagement prévu ne devra pas compromettre la fonctionnalité du corridor écologique humide et des zones humides qui y sont liées.

Le long des cours d'eau, dans une bande de 5 mètres de part et d'autre du point haut des berges, sont interdits les affouillements et exhaussements du sol ainsi que toute nouvelle imperméabilisation, à l'exception des projets déclarés d'intérêt général, d'utilité publique ou présentant des caractères de sécurité ou salubrité publiques).

Article N2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans l'ensemble de la zone N ainsi que les travaux de maintenance et de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Article N3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Article N8. Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone N, la hauteur n'est pas réglementée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que pour les travaux de maintenance et de modifications de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Section 2. Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Article N9. Aspect des constructions et abords

Sans objet.

Article N10. Qualité environnementale des constructions

Sans objet.

Section 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article N11. Traitement des espaces libres et plantations

❖ Espaces boisés classés (EBC) :

1. Les secteurs figurant au plan comme « Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

❖ Plantations :

2. Les arbres et plantations existants doivent être conservés ou remplacés par des arbres ou plantations d'essences locales (voir annexe du présent règlement).
3. Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (voir annexe du présent règlement) est proscrite.
4. Il est interdit de planter des haies monospécifiques. Il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales (voir annexe du présent règlement).

Article N12. Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser (éléments de composition et de portail exclus) 2 mètres par rapport au terrain naturel.
2. Les clôtures seront constituées au choix :
 - d'un grillage seul ;
 - d'un grillage pouvant être doublé à l'intérieur d'une haie champêtre d'essences locales (listes d'espèces recommandées en annexe) ;
 - d'éléments en bois (barrières, palissades, etc.).

Section 4. Stationnement

Article N13. Obligation en matière de stationnement

❖ Principes :

1. Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des espaces et voies publics ainsi que des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

❖ Caractéristiques des emplacements :

2. La surface minimale à prendre en compte pour un emplacement de stationnement pour un véhicule léger est de 12,5 m² (2,5m x 5m) non compris le dégagement.
3. Les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux poreux de nature perméable (et si possible végétalisées).

Section 1. Desserte par les voies publiques et privées

Article N14. Conditions de desserte

1. Toute construction ou installation doit être desservi par une voie publique ou privée aux dimensions, formes et caractéristiques adaptées aux usages qu'elle supporte et à la nature de l'opération envisagée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation, des accès, l'accessibilité aux véhicules des déchets ménagers, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie..
2. La largeur des entrées et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur les voies.
3. Les caractéristiques techniques, y compris de structure et de matériaux, des voies nouvelles à créer ouvertes à la circulation automobile doivent respecter les normes en vigueur et doivent être validées par les services techniques de la commune, en vue de leur intégration éventuelle dans le réseau communal.
4. Concernant les voies (publiques ou privées) en impasse, celles-ci doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour à leur extrémité, et ainsi permettre la sortie des véhicules en marche avant sur le domaine public.
5. Les chaussées circulables à double sens des voies nouvelles auront une emprise d'au moins 6 mètres de large. Celles à sens unique auront une emprise d'au moins 3,50 mètres voire 4 mètres pour des voies empruntées par des engins agricoles.

Article N15. Conditions d'accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.
2. Toute création d'un nouvel accès doit être définie en accord avec le service gestionnaire de la voie sur laquelle cet accès est prévu. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Section 2. Desserte par les réseaux

Article N16. Desserte par les réseaux publics d'alimentation en eau potable

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

Article N17. Desserte par les réseaux publics d'assainissement

1. En dehors des secteurs classés en assainissement individuel, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
2. Il doit notamment se faire au moyen de deux regards de visite (eaux usées et eaux pluviales) en limite de propriété (de préférence sous le domaine public).
3. Le système de collecte des eaux usées et pluviales intérieures à la parcelle doit être de type séparatif.

❖ Assainissement des eaux usées :

4. Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou extension engendrant des eaux usées. Il doit être conforme à la réglementation en vigueur et respecter les caractéristiques du réseau collectif d'assainissement.
5. Un regard de branchement pour les eaux usées strictes doit être mis en place au droit de l'unité foncière de la construction, en limite de propriété, et de préférence sous le domaine public.
6. Toute évacuation directe d'eaux usées (eaux vannes, eaux ménagères) dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau, puits, puisards)... est strictement interdit.
7. Toutefois en l'absence de réseau public de collecte des eaux usées, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé sous conditions. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement ultérieur au réseau public lorsqu'il sera réalisé. Ledit branchement sera alors obligatoire.

❖ Assainissement des eaux pluviales :

8. La rétention et l'infiltration des eaux pluviales se feront à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet. Cependant, en cas d'impossibilité technique d'assurer la totalité de ce traitement, un rejet vers le milieu naturel peut être envisagé après avis du service gestionnaire et sous réserve de respecter un débit de retour maximal de l'ordre de 1 litre/s/ha.
9. Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, après accord préalable du service gestionnaire.

10. Les eaux de pluie doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (noues, puits filtrants, etc.).
11. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
12. Le traitement des eaux pluviales de voirie devra être réalisé par l'aménageur dans le cas de toute opération nécessitant la création de voirie nouvelle.

Article N18. Desserte par les réseaux gaz, électricité et communication numérique

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

Article N19. Collecte de déchets

1. Toute construction, installation nouvelle ou extension doit prévoir la création d'un ou plusieurs emplacements sur l'unité foncière destinée(s) à recevoir les containers de collecte et de stockage des déchets ménagers ou assimilés, tenant compte de la collecte sélective des déchets recyclables et des déchets non recyclables.

Article N20. Obligations en matière de défense incendie

1. Toute construction ou installation nouvelle doit être incluse dans une zone couverte par la défense extérieure contre les risques d'incendie.

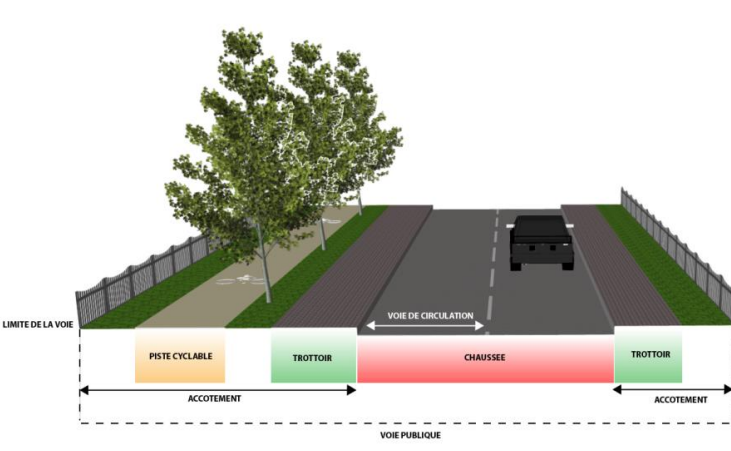
ANNEXES

1. DEFINITION / LEXIQUE

Termes	Définitions	Remarques
ABRIS DE JARDIN	Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes... Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.	
AGGRAVATION DE LA NON CONFORMITE	Construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près, etc...	
ANNEXES	Construction secondaire, de dimension réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.	Garage, piscine, dépendance,...)
BATIMENT PRINCIPAL	Bâtiment destiné à l'habitation ou à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de services, agricoles ou forestiers et qui, par son volume ou sa hauteur, concourt à l'aspect de la rue ou du paysage environnant.	
BATIMENT	Construction couverte et close	
CARAVANES	Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. Les camping-cars sont inclus dans cette catégorie.	
CHAUSSEE	La chaussée est la partie de la voie publique aménagée pour la circulation des véhicules en général.	
EMPRISE AU SOL :	L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.	
EXTENSION	Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celles-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.	

FACADE	Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.	
GABARIT	Ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.	
HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS	Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (par exemple les préfabriqués).	
HAUTEUR	La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre en compte comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.	
LIMITES SEPARATIVES	<p>Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.</p> <p>Limite latérale : limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.</p> <p>Limite de fond de terrain : limite opposée à la voie et donc ne donnant sur aucune voie.</p>	

LIMITE DE LA VOIE :	<p>a- <u>En présence d'un plan d'alignement approuvé</u> : limite d'emprise de la rue ou du chemin définie par le plan d'alignement.</p> <p>b- <u>En l'absence de plan d'alignement</u> : limite de l'emprise de la voie publique ou privée, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.</p>	
MATERIAUX BIOSOURCES	Les matériaux biosourcés sont, par définition, des matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale. Ils couvrent aujourd'hui une large gamme de produits et trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction, en tant qu'isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.), mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.), panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.), matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges) ou encore dans la chimie du bâtiment (colles, adjuvants, peintures, etc.).	
OPERATION D'AMENAGEMENT	Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte au moins deux constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.	Lotissement - groupe d'habitations - A.F.U - Z.A.C.
RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS	Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (par exemple les mobil-homes).	
TERRAIN	Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.	
TROTTOIR	Partie de la voie publique distincte de la chaussée, qu'il s'agisse d'une chaussée classique avec ou sans voie réservée (couloir bus, bande cyclable) ou d'une piste cyclable, et de tout emplacement aménagé pour le stationnement.	

<p>VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES</p>	 <p>La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.</p> <p>L'emprise publique correspond à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie (voies ferrées et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...).</p>	<p>Cf. définitions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - chaussée - trottoir - voie de circulation
<p>VOIE DE CIRCULATION</p>	<p>Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules.</p>	<p>Cf. définitions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - chaussée

2. LISTE DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations	Comprend notamment
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole.
	Exploitation forestière	les maisons forestières et les scieries.
Habitation	Logement	les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	les constructions destinées à la vente entre professionnels.
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	les constructions où s'exercent une profession libérale ainsi que d'une manière générale toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.
	Hébergement hôtelier et touristique	les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou assimilés	les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en commun, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacle	les salles de concert, les théâtres, les opéras...
	Equipements sportifs	les équipements d'intérêt collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...
	Autres équipements recevant du public	les équipements d'intérêt collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
	Centre de congrès et d'exposition	les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

3. LISTE DES ESPECES VEGETALES PRECONISEES

Nom scientifique	Nom vernaculaire
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux
<i>Berberis vulgaris</i>	Epine-vinette
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaïne
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies

<i>Malus Sylvestris</i>	Pommier des bois
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble
<i>Prunus avium</i>	Mérisier
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur
<i>Pyrus pyrastrer</i>	Poirier sauvage
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs
<i>Rosa canina</i>	Eglantier ou rosier des chiens
<i>Rosa micrantha</i>	Eglantier à petites fleurs
<i>Rosa rubiginosa</i>	Eglantier couleur de rouille
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés
<i>Rosa tomentosa</i>	Eglantier tomenteux

<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc
<i>Ulmus laevis</i>	Orme blanc
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier

4. LISTE DES ESPECES VEGETALES INVASIVES A PROSCRIRE

Nom scientifique	Nom vernaculaire
<i>Acacia dealbata</i> Wild	Mimosa d'hiver
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Mimosa à feuille de Saule
<i>Acer negundo</i> L.	Erable négundo
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Ailante glanduleux
<i>Ambrosia artemisifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'armoise
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolophe élevée
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise de Chine
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Aster de la Nouvelle-Belgique
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Aster écaillé
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azolla fausse-fougère
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Alysson blanc
<i>Bidens connata</i> Willd.	Bident soudé
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident feuillé
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter	Barbon Andropogon
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Brome purgatif
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Arbre à papillon
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Griffe de sorcière
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Figue marine
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Cenchrus

<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chénopode fausse ambroisie
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Vergerette de Buenos Aires
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Vergerette du Canada
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Vergerette de Sumatra
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Herbe de la pampa
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Corne de cerf
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Souchet vigoureux
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Cytise blanc
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Genêt strié
<i>Egeria densa</i> Planchon	Egeria
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Elodée du Canada
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Elodée de Nutall
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Epilobe cilié
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Patate de Virginie
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Hélianthe vivace
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Berce du Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle fausse renoncule
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsamine de Balfour
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsamine du Cap
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya

<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petite fleurs
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Grand lagarosiphon
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lentille d'eau minuscule
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lenticule à turion
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiole
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Jussie rampante
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Myriphyllle aquatique
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagre bisannuelle
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalis pied-de-chèvre
<i>Paspalum dilatatum</i> Poiret	Paspale dilaté
<i>Paspalum distichum</i> L.	Paspale à deux épis
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Arbre des Hottentots
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-cerise
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Renouée de Bohême
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron des parcs
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Robinier faux-acacia
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Patience à crêtes
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Oseille à feuilles en coin
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon sud-africain

<i>Solidago Canadensis</i> L.	Solidage du Canada
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Solidage géant
<i>Spartina anglica</i> C.E Hubbard	Spartine anglaise
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Sporobole fertile
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Consoude hérissée
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Lampourde glouteron

