

## **SOMMAIRE**

### **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1 : Champs d'application territorial du plan	1
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations	1
Article 3 : Division du territoire en zones	2
Article 4 : Adaptations mineures	3
Article 5 : Rappels	3

### **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Chapitre I : ZONE UA	5
Chapitre II : ZONE UB	17
Chapitre III : ZONE UC	28
Chapitre IV : ZONE UD	40
Chapitre V : ZONE UR	49
Chapitre VI : ZONE UX	54

### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

Chapitre I : ZONE 1 AUh	73
Chapitre II : ZONE 1 AUx	81

### **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre I : ZONE A	95
---------------------	----

### **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

Chapitre I : ZONE N	104
---------------------	-----

### **TITRE VI – ANNEXES**

Annexe 1 : Arrêté 99 DAI CV 048 (classement des infrastructures routières) .....	120
Annexe 2 : Arrêté préfectoral n°010 DCSE IC 248 (PPRT) .....	125
Annexe 3 : Canalisation TOTAL RAFFINAGE FRANCE... ..	129
Annexe 4 : Extraits du Code de l'Urbanisme .....	135
Annexe 5 : Extraits du Code Civil .....	137
Annexe 6 : Lexique Architectural et petit lexique paysager .....	139
Annexe 7 : Assainissement.....	153

**TITRE I**

***DISPOSITIONS  
GENERALES***

<b>ARTICLE I</b>	<b>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN</b>
------------------	--

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Moissy-Cramayel.

<b>ARTICLE II</b>	<b>PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</b>
-------------------	---

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.
2. Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.
  - Article R. 111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
  - Article R. 111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
  - Article R. 111-4 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.
  - Article R. 111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
  - Article R. 111-15 relatif aux directives d'aménagement national.
  - Article R. 111-27 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.
3. S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes".
4. Sont également applicables au territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - les périmètres sensibles,
  - le droit de préemption urbain (D.P.U.),
  - les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
  - les secteurs sauvegardés,
  - les périmètres de restructuration immobilière,
  - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
  - le périmètre d'agglomération nouvelle de Sénart,
  - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
  - les projets d'intérêt général.....Ainsi que :
  - Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France qui a valeur de prescription en application de l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme,
  - Le Schéma Directeur de la Ville Nouvelle de Sénart.

<b>ARTICLE III</b>	<b>DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b>
--------------------	--

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A), et en zones naturelles et forestières (N).

**1. LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II :

**UA**, correspond au noyau urbain ancien d'origine villageoise, et à un secteur urbain de type organique constituant les faubourgs anciens,

**UB**, correspond aux secteurs d'habitat collectif. Cette zone comprend notamment le « nouveau centre » autour de la rue de la Liberté et de la place du 14 juillet 1789, le centre du quartier de Lugny et le secteur de la place de la fontaine,

**UC**, correspond au paysage urbain de type pavillonnaire,

**UD**, correspond à l'habitat collectif dense, implantée sur de vastes espaces ouverts,

**UR**, correspond aux emprises du domaine public autoroutier de l'A5,

**UX**, correspond au paysage urbain de type « zones d'activités ».

**2. LES ZONES A URBANISER** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

**1AUh**, destinée principalement à recevoir des constructions à usage d'habitation. à court et moyen terme,

**1AUx**, destinée à l'urbanisation future, et correspondant à l'extension ou à la création de zone d'activités économiques.

**3. LA ZONE AGRICOLE** à laquelle s'applique les dispositions du titre IV :

**A** - Zone agricole.

**4. LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE** à laquelle s'applique les dispositions du titre V:

**N** - Zone naturelle.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 de Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés destinés à la réalisation de voies, d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général ou espaces verts, en application de l'article L.123-27 du Code de l'Urbanisme ;
- Les secteurs de bruit situés le long des axes bruyants (des axes d'ordre routier et ferroviaire étant concernés) ;
- Les éléments de paysage répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme ;
- Les périmètres des zones d'aménagement concerté.

**Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.**

Chaque zone comporte un corps de règles subdivisé en 3 sections et 14 articles.

**Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol**

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

**Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol**

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

**Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol**

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

<b>ARTICLE IV</b>	<b>ADAPTATIONS MINEURES</b>
-------------------	-----------------------------

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

<b>ARTICLE V</b>	<b>RAPPELS</b>
------------------	----------------

- La division d'une unité foncière en plus de 2 lots de terrains en vue de l'implantation de bâtiment est soumise à permis de lotir en application de l'article R.325-1 du Code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L.430-2 du Code de l'Urbanisme.
  
- Les ravalements et réparations totales des toitures sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
  
- Par seule application du Code de l'Urbanisme en vigueur, nonobstant toute disposition du P.L.U., la réalisation d'aires de stationnement devra être conforme aux articles L.332-6 -1, L. 421-3, R.332-27 et R.421-6 du Code de l'Urbanisme.
  
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une demande d'installation et travaux divers (article L.442-1 et suivants, art. R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.
  
- Tous les éléments relevant de la publicité, des pré-enseignes et des enseignes sont régis par des arrêtés municipaux ne dépendant pas du présent règlement.
  
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation de la commune dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
  
- Est interdit en espaces boisés classés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit.
  
- Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental restent en vigueur; en outre, les constructions abritant des animaux restent soumises à ce même règlement.
  
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou suite à démolition par mesure de sécurité est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement (article L.111-3 du Code de l'urbanisme). Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. La reconstruction des bâtiments sinistrés pour lesquels les terrains ne respectent pas les caractéristiques définies aux articles 5 et 14 du règlement de chacune des zones du P.L.U. est admise dans la limite de la Surface de plancher ainsi détruite.

**TITRE II**

***DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES***

## **CHAPITRE I**

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

#### **Caractère et vocation de la zone UA**

La **zone UA** couvre deux secteurs : un noyau urbain ancien qui correspond au paysage urbain dit d'origine villageoise, et un secteur urbain de type organique qui correspond aux faubourgs anciens, ces derniers s'inscrivant dans la continuité du cœur historique. Ces deux secteurs présentent les caractéristiques communes suivantes : une vocation mixte d'habitat, de commerce, de service et d'équipement.

L'ensemble de la zone UA fait l'objet d'un plan de masse défini dans le plan de zonage. La zone UA est couverte, pour une grande partie, par un périmètre de protection adapté autour de l'église inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

La zone UA comporte deux secteurs :

- Le **secteur UAa** couvre le centre historique. Il est constitué d'îlots fermés et peu densifiés, avec un parcellaire morcelé en son extrême centre. Le bâti de facture traditionnelle est implanté principalement à l'alignement de la voie, de façon continue et présente une hauteur moyenne à R + 1 + Combles.
- Le **secteur UA b** correspond aux faubourgs à caractère rural et a une vocation mixte d'habitat, de commerce, d'artisanat et d'équipement. Ce secteur est constitué d'îlots fermés et assez densifiés, avec un parcellaire diversifié. Le bâti ancien est implanté à l'alignement de la voie de manière discontinue, alors que le bâti récent présente davantage un recul par rapport à l'alignement et un mitage des cœurs d'îlots. La continuité visuelle est assurée à la fois par le bâti principal et par les grands murs de clôture.

La zone UA doit conserver son caractère urbain et affirmer pleinement son rôle de centre ville en renforçant son activité commerciale.

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **I – Rappel**

La démolition des éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

#### **II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes**

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'ordonnance de juillet 2006,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m<sup>2</sup>, et non liés à l'aménagement des espaces paysagers,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- L'implantation nouvelle d'activités industrielles et d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 250 m<sup>2</sup>,
- Les activités commerciales et artisanales, en dehors des rez-de-chaussée d'immeuble et d'habitation, et pour une surface de plancher supérieure à 250 m<sup>2</sup>,
- Les installations de distribution de carburants.

### **Article UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

#### **Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après**

- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Les installations nouvelles classées ou non, leur extension ou leur modification, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne, et dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers, des nuisances ou leur aggravation,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UA 3**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

Les conditions techniques applicables aux voies de desserte sont les suivantes :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, de sécurité routière, d'accessibilité aux personnes handicapées (décrets n° 99-756, 99-757, arrêté du 31 août 1999), de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants,
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale,
- Elles doivent comprendre une chaussée aménagée d'au moins 5 mètres,
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner. Ces voies ne peuvent desservir qu'au plus trois logements ou des établissements occupés par au plus 10 personnes, leurs caractéristiques ne doivent pas être inférieures à une largeur d'emprise minimale de 4 mètres et une longueur maximale de 50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux équipements privés d'intérêt collectif.

### **Article UA 4**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme (ancien Article L 421-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables

#### ***I - Eau potable***

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

## **II - Assainissement**

### 1) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.

### 2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public.

## **III – Electricité et télécommunication**

Pour toute construction nouvelle, opération d'ensemble, groupée ou lotissement, les réseaux électriques et de télécommunications seront aménagés en souterrain.

Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres seront intégrés, à la clôture.

<b>Article UA 5</b>
---------------------

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

<b>Article UA 6</b>
---------------------

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

Dans l'ensemble du secteur UA (UAa et UAb), les dispositions sont celles décrites dans le plan de masse.

## **En secteur UA**

Les constructions principales seront implantées soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait minimal de 5 mètres, par leur mur pignon, et/ou, par leur mur gouttereau, dans une bande de constructibilité définie au plan de zonage. La ligne de faîtage sera parallèle et/ou perpendiculaire à l'alignement de la voie.

### **Dans l'ensemble de la zone UA**

L'adjonction de vérandas doit être réalisée de sorte qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public. (voies places....)

L'ensemble des dispositions de l'article UA 6 ne s'applique pas aux équipements publics et aux équipements privés d'intérêt collectif.

#### **Article UA 7**

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

#### **En secteur UAa**

Les constructions doivent être édifiées, soit d'une limite séparative à l'autre, soit sur au moins une des limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 3 mètres minimum par rapport à ces limites.

#### **En secteur UAb**

Les constructions pourront ou non être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 3 mètres minimum par rapport à ces limites dans le cas d'un pignon aveugle faisant face à la limite séparative, et de 8 mètres dans le cas d'une façade avec baie(s).

### **Dans l'ensemble de la zone UA**

Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.

L'ensemble des dispositions de l'article UA 7 ne s'applique pas aux équipements publics et aux équipements privés d'intérêt collectif.

#### **Article UA 8**

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

#### **En secteur UAa**

Une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation, et de 4 mètres entre une habitation et une annexe ou entre deux annexes.

### **En secteur UAb**

Une distance minimale de 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation, et de 4 mètres entre une habitation et une annexe ou entre deux annexes.

L'ensemble des dispositions de l'article UA 8 ne s'applique pas aux équipements publics et aux équipements privés d'intérêt collectif.

#### **Article UA 9**

#### **Emprise au sol des constructions**

En cas de démolition de constructions existantes, situées en dehors du secteur constructible, la reconstruction est autorisée à égalité de Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il n'est pas fixé de règles dans les emprises constructibles du secteur de plan masse, à l'exception des dispositions suivantes :

- dans le cas de construction existante, à usage d'habitation, et située en dehors du secteur constructible, les aménagements et extensions sont autorisés dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination des locaux,
- dans le cas des constructions à usage d'activité économique, l'emprise constructible peut être majorée à hauteur de 30% maximum pour la construction, l'aménagement et/ou l'extension de ladite activité. Cette majoration n'est autorisée que dans le strict prolongement de la bande constructible telle que figurée au plan masse.

Par ailleurs, l'implantation des abris de jardin et annexes d'un seul niveau, hors secteur constructible, est autorisée à condition de ne pas excéder 20 m<sup>2</sup>, et dans la limite d'un abri de jardin et d'une annexe par propriété.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### **Article UA 10**

#### **Hauteur maximum des constructions**

Dans l'ensemble de la zone UA, les dispositions de hauteur sont celles décrites dans le plan masse, soit une hauteur de 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère. (R + 1 + Combles)

Les ouvrages indispensables, et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, acrotère ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Par ailleurs, la hauteur maximum des constructions sur cour ou jardin doit être au plus égale à celle de la construction sur rue.

La hauteur des abris de jardin et des constructions annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4.50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## **Article UA 11**

### **Aspect extérieur des constructions**

*Les dispositions de l'article UA 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 6 du présent règlement.*

#### **Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :**

Tous les travaux de transformation ou d'extension d'un élément construit (bâtiment, clôture, portail...) répertorié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ne devront pas dénaturer le caractère d'origine de chacun de ces éléments.

Dans le cas de transformation en façade de ces éléments construits, le projet devra notamment respecter les caractéristiques suivantes :

- L'organisation et la forme générale des volumes bâtis,
- La forme et la pente des toitures,
- La proportion et le rythme des ouvertures et des lucarnes,
- Les éléments de modénature,
- La nature, la couleur et l'appareillage des matériaux de clôture, de façade et de couverture.

#### **Aspect**

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante ou contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, teintes, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

## **Couvertures**

### 1) Forme

Pour les constructions principales, les toitures doivent comporter au moins 2 pentes comprises entre 30 et 45 degrés sur l'horizontale.

Pour les constructions annexes et les extensions, les toitures pourront être de plus faible pente. De même, la toiture terrasse est admise.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.

En façade, le débord de toiture ne doit pas excéder 0.20 mètre. Tout débord en pignon est interdit.

### 2) Matériaux et couleurs

Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées en tuile plate, petit modèle (65/80 au m<sup>2</sup> environ).

Toutefois, dans tous les secteurs, les transformations et extensions en ardoise, en tuiles mécaniques anciennes, en cuivre et en bac acier pourront être réalisées à l'identique de l'existant.

L'utilisation de tuiles à rabat est interdite.

## **Ouvertures**

### 1) Proportions

Les ouvertures en toiture sont autorisées à condition que la somme des largeurs n'excède pas le tiers de la longueur de la toiture mesurée à l'égout du toit.

Les lucarnes doivent être de préférence en bâtière ou à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

Les châssis de toit et les portes cochères doivent être plus hauts que larges.

Les portes de garage standard sont admises à condition qu'elles soient surmontées d'une imposte.

### 2) Matériaux et couleurs

Les portes doivent être en bois ou en aluminium, et peintes. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.

Les fenêtres doivent être en bois ou en aluminium, et peintes.

Chaque ventail de fenêtre ou porte-fenêtre sera divisé en trois carreaux identiques à dominante verticale ou carrée.

Les menuiseries seront en bois ou en métal et peintes selon les teintes gris vert pastel, bleu vert pastel, beige clair... à l'exclusion du blanc pur.

Les volets doivent être en bois et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels (à barres horizontales, sans écharpe et peints), ou aux volets persiennés.

Les volets à enroulement sont admis, à condition que le coffre ne soit pas installé en saillie par rapport à la façade et soit intégré au linteau.

Les linteaux bois et toute structure en bois apparent sont interdits.

### Ordonnancement des ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale. En toiture, elles doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

### **Façades**

#### 1) Matériaux et couleurs

Les maçonneries en matériaux bruts et les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent présenter un ravalement uniforme et être enduites au mortier de chaux naturelle, teinté dans la masse, de ton pierre ocré clair et de finition lissée ou talochée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings....) est interdit.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau. Ils présenteront une simplicité d'aspect.

#### 2) Façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.

Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.

Les dispositifs de protection des vitrines de type rideaux de fer doivent présenter un aspect translucide ou ajouré et en aucun cas être pleins.

### **Modénature**

Les linteaux des ouvertures seront droits.

Les bandeaux des percements, les chaînages d'angles, la corniche et le soubassement seront soit en pierre de taille calcaire, soit en enduit lissé de teinte contrastant avec celle utilisée sur la façade.

### **Annexes**

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale.

Les vérandas seront à structure métallique peinte et produit verrier transparent et/ou opaque.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou constitués de matériaux identiques à la construction principale.

## **Clôtures**

### 1) Clôtures sur rue

#### **Dans l'ensemble de la zone UA,**

Les clôtures sur rue doivent être :

- en maçonnerie de moellons apparents. Les joints seront exécutés au mortier de chaux blanche et de sable local arasés au nu du mur essuyés,
- en maçonnerie recouverte par un enduit taloché ou gratté, de teinte sable clair rappelant la pierre calcaire,
- constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.80 mètre, surmonté d'une grille métallique peinte ou laquée à barreaudage.

#### **En secteur UAb**

- constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmonté d'un barreaudage en PVC ou en bois peint doublé ou non d'une haie.

### 2) Clôtures en limites séparatives

En limite latérale, les clôtures doivent être constituées de la même manière que les clôtures en bordure de rue ou espaces publics décrites ci-dessus, ou d'un grillage doublé ou non de plantations d'essences champêtres.

### 3) Généralités

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les portails doivent présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être en bois peint à panneaux pleins ou métallique à panneaux pleins ou constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical peint.

## **Divers**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être apposées en façade sur rue.

Les panneaux solaires installés sur les constructions à usage d'habitation ou d'annexe devront être intégrés au plan de toiture. A défaut d'intégration au plan de toiture, ils ne seront pas visibles depuis l'espace public. En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul minimal de 1.50 mètre du bord de la toiture.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

L'ensemble des dispositions de l'article UA 11 ne s'applique pas aux équipements publics

## **Article UA 12**

### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### ***Généralités***

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

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes de maisons individuelles sont les suivantes :

- 6.00 x 3.00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivelé.

#### ***Prescriptions particulières***

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,
- pour toute création ou construction à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée,
- pour toute construction à usage de commerce: 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- pour toute construction à usage d'hôtel et de restaurant : 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel, et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,

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

En outre, dans le cas de lotissement ou d'opération groupée de + de 20 logements, il doit être créée 2.5 places de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

Ces emplacements doivent être banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. En ce qui concerne l'habitat collectif, il sera demandé 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements dans les opérations de + de 5 logements.

Nombre minimum d'emplacements abrités de véhicules à deux roues :

- Constructions à usage de salles de spectacles ou de réunion et de commerces : 20% du nombre d'emplacements de voitures,
- Constructions à usage d'hôtels : 5% du nombre d'emplacements de voitures,
- Autres constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures,

Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

L'ensemble des dispositions de l'article UA 12 ne s'applique pas aux équipements publics.

**Article UA 13**

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

***Obligation de planter*** (voir détails dans l'annexe)

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié. L'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Les plantations doivent être choisies dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Pour les aires de stationnement en surface, il est exigé 1 arbre de haute tige ou 5 m<sup>2</sup> de massifs arbustifs pour 4 places de stationnement, à planter sur l'assiette foncière de l'opération.

***Espaces Boisés Classés***

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

***Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol***

**Article UA 14**

**Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

#### **Caractère et vocation de la zone UB**

La **zone UB** correspond au paysage urbain de type collectif. Elle a pour vocation l'habitat collectif et individuel, les commerces et les équipements publics. Elle se démarque par son architecture contemporaine et par la hauteur de son bâti à R + 3/R + 4. La continuité visuelle est assurée par le bâti de manière séquentielle.

La zone UB comprend deux secteurs :

- Le **secteur UBa** couvre le « nouveau centre » autour de la rue de la Liberté et de la place du 14 juillet 1789, ainsi que le centre du quartier de Lugny et le secteur de la place de la Fontaine.
- Le **secteur UBb** correspond au secteur de la ZAC de Jatteau, situé entre les avenues Jean Jaurès, de l'Europe et, Rosso, ainsi qu'à l'Îlot Rosenfeld.

#### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

###### ***I – Rappel***

La démolition des éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

###### ***II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes***

###### **Dans l'ensemble de la zone UB**

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'ordonnance de juillet 2006,

- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m<sup>2</sup>, et non liés à l'aménagement des espaces paysagers,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- L'implantation nouvelle d'activités industrielles et d'entrepôts,
- Les activités commerciales et artisanales, en dehors des rez-de-chaussée d'immeuble et d'habitation, et pour une surface de plancher supérieure à 250 m<sup>2</sup>,
- Les installations de distribution de carburants.

**Article UB 2**

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

***Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après***

- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Les installations nouvelles classées ou non, leur extension ou leur modification, à condition qu'elles soient nécessaires à la vie quotidienne, et dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers, des nuisances ou leur aggravation,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

**Article UB 3**

**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

Les conditions techniques applicables aux voies de desserte sont les suivantes :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, de sécurité routière, d'accessibilité aux personnes handicapées (décrets n° 99-756, 99-757, arrêté du 31 août 1999), de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants,
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale,
- Elles doivent comprendre une chaussée aménagée d'au moins 5 mètres,
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner. Ces voies ne peuvent desservir qu'au plus trois logements ou des établissements occupés par au plus 10 personnes, leurs caractéristiques ne doivent pas être inférieures à une largeur d'emprise minimale de 4 mètres et une longueur maximale de 50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

<b>Article UB 4</b>
---------------------

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme (ancien Article L 421-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

***I - Eau potable***

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

***II - Assainissement***

1) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.

## 2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public.

### **III – Electricité et télécommunication**

Pour toute construction nouvelle, opération d'ensemble, groupée ou lotissement, les réseaux électriques et de télécommunications seront aménagés en souterrain.

Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres seront intégrés à la clôture.

<b>Article UB 5</b>
---------------------

#### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

<b>Article UB 6</b>
---------------------

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

##### **En secteur UBa**

Les constructions principales seront implantées à l'alignement de la voie publique, par leur mur pignon, ou par leur mur gouttereau. La ligne de faîtage sera parallèle et/ou perpendiculaire à l'alignement de la voie.

##### **En secteur UBb**

Les constructions principales seront implantées soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait minimum de 1.50 mètre.

L'ensemble des dispositions de l'article UB 6 ne s'applique pas aux équipements publics.

**Article UB 7**

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

**En secteur UBa**

Les constructions doivent être édifiées, soit d'une limite séparative à l'autre, soit sur au moins une des limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 3 mètres minimum par rapport à ces limites dans le cas d'un pignon aveugle faisant face à la limite séparative, et de 8 mètres dans le cas d'une façade avec baie(s).

**En secteur UBb**

Les constructions pourront ou non être édifiées en limite séparative. En cas de retrait, le recul sera de 1 mètre minimum par rapport à ces limites dans le cas d'un pignon aveugle faisant face à la limite séparative, et de 4 mètres dans le cas d'une façade avec baie(s).

L'ensemble des dispositions de l'article UB 7 ne s'applique pas aux équipements publics.

**Article UB 8**

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

**En secteur UBa**

Une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

**En secteur UBb**

Une distance minimale de 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus lorsque les deux bâtiments se faisant face comportent des façades avec baie(s). Cette distance est réduite à 4 mètres lorsqu'une seule des façades comporte ce type de baie(s), et à 2 mètres dans le cas de deux pignons aveugles se faisant face.

L'ensemble des dispositions de l'article UB 8 ne s'applique pas aux équipements publics.

**Article UB 9**    **Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article UB 10**    **Hauteur maximum des constructions**

**Dans l'ensemble de la zone UB**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les ouvrages indispensables, et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, acrotère ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur

La hauteur maximum des constructions sur cour ou jardin doit être au plus égale à celle de la construction sur rue.

La hauteur des abris de jardin et des constructions annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4.50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

L'ensemble des dispositions de l'article UB 10 ne s'applique pas aux équipements publics.

**Article UB 11**    **Aspect extérieur des constructions**

*Les dispositions de l'article UB 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 6 du présent règlement.*

**Aspect**

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante ou contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, teintes, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

### **Couvertures**

Pour les constructions principales, les toitures doivent comporter au moins 2 pentes ou être à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage), ou en toiture terrasse. Dans le cas de toiture à pente, la dite pente doit être comprise entre 30 et 45 degrés sur l'horizontale.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.

En pignon et en façade, le débord de toiture n'excédera pas 0.20 mètres.

### **Ouvertures**

#### 1) Proportions

Les ouvertures en toiture sont autorisées à condition que la somme des largeurs n'excède pas la moitié de la longueur de la toiture mesurée à l'égout du toit.

#### 2) Ordonnement des ouvertures

Les ouvertures seront de préférence à dominante verticale. En toiture, elles doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Les lucarnes doivent être de préférence en bâtière ou à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

Les châssis de toit et les portes cochères doivent être plus hauts que larges.

Les portes de garage standard sont admises à condition qu'elles soient surmontées d'une imposte.

#### 3) Matériaux et couleurs

Les volets à enroulement sont admis à condition que le coffre ne soit pas installé en saillie par rapport à la façade, et soit intégré au linteau.

### **Façades**

#### 1) Matériaux et couleurs

Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être d'aspect moellons de pierre calcaire ou de teinte s'intégrant aux constructions environnantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

#### 2) Façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.

Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.

Les dispositifs de protection des vitrines de type rideaux de fer doivent présenter un aspect translucide ou ajouré et en aucun cas être pleins.

### **Modénature**

La modénature sera sobre. Les baies peuvent être encadrées par un bandeau d'enduit lisse de teinte contrastant avec celle utilisée sur la façade.

Les linteaux des ouvertures seront droits.

### **Annexes**

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale.

Les vérandas seront à structure métallique peinte et produit verrier transparent et/ou opaque.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou constitués de matériaux identiques à la construction principale.

### **Clôtures**

#### 1) Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être :

- en maçonnerie recouverte par un enduit taloché, lissé ou gratté, de teinte rappelant la pierre calcaire,
- constituées de grilles métalliques peintes ou laquées à barreaudage vertical, fixées sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.80 mètre.

#### 2) Clôtures en limites séparatives

En limite latérale, les clôtures doivent être constituées de la même manière que les clôtures en bordure de rue ou d'espace public décrites ci-dessus, ou d'un grillage doublé ou non de plantations d'essences champêtres.

### Généralités

Les murs de clôture en moellons apparents existants seront conservés. En cas de réparation, ils seront refaits à l'identique.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les portails doivent présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être en bois peint ou métalliques constitués de panneaux pleins ou d'une grille à barreaudage droit et vertical peint.

### **Divers**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être apposées en façade sur rue.

Les panneaux solaires installés sur les constructions à usage d'habitation ou d'annexe devront être intégrés au plan de toiture. A défaut d'intégration au plan de toiture, ils ne seront pas visibles depuis l'espace public. En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul minimal de 1.50 mètres du bord de la toiture.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

L'ensemble des dispositions de l'article UB 11 ne s'applique pas aux équipements publics.

### **Article UB 12**

### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Généralités**

Les dimensions minimales des places de stationnement sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivelé.

#### **Prescriptions particulières**

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,
- pour toute construction à usage d'équipement privé de type foyer, résidence jeunes travailleurs, résidence étudiante, résidence services séniors, ... : 1 place de stationnement minimum pour trois logements,
- pour toute création ou construction à usage de bureaux, services ou d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée,
- pour toute construction à usage de commerce : 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- pour toute construction à usage d'hôtel et de restaurant : 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel, et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,

En outre, dans le cas de lotissement, d'opération groupée ou d'habitat collectif de plus de 5 logements, à l'exclusion des constructions à usage d'équipements privés tels qu'énoncés dans le présent article, il doit être créée 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Ces emplacements doivent être banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

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

Nombre minimum d'emplacements abrités de véhicules à deux roues :

- Construction à usage d'équipement privé de type foyer, résidence jeunes travailleurs, résidence étudiante, résidence services séniors, ... : 30% du nombre de logements,
- Constructions à usage de salles de spectacles ou de réunion et de commerces : 20% du nombre d'emplacements de voitures,
- Constructions à usage d'hôtels : 5% du nombre d'emplacements de voitures,
- Autres constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures,

Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

L'ensemble des dispositions de l'article UB 12 ne s'applique pas aux équipements publics.

**Article UB 13**

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**En secteur UBa**

***Obligation de planter***

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié. L'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera, pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Les plantations doivent être choisies dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Les aires de stationnement en surface : il est exigé 1 arbre de haute tige ou 5 m<sup>2</sup> de massifs arbustifs pour 4 places de stationnement, à planter sur l'assiette foncière de l'opération.

***Obligation de réaliser des espaces communs***

Toute opération groupée à usage d'habitation de plus de 5 logements doit comporter un ou des espaces communs (plantés ou de récréation) d'une surface au moins égale à 10% de la surface aménagée sans être inférieure à 500 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété doivent être traitées en jardin d'agrément et plantées.

**En secteur UBb**

Les espaces non affectés aux constructions et aux voies de circulation doivent être traités par des plantations et des pelouses. Ils doivent constituer le prolongement naturel des espaces publics et doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

- 1 arbre = 5 m<sup>2</sup> de massifs arbustifs = 8 mètres de linéaires de haies.

Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement extérieur.

***Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol***

**Article UB 14**

**Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

#### **Caractère et vocation de la zone UC**

La **zone UC** correspond au paysage urbain de type « pavillonnaire ».

La vocation de cette zone est essentiellement l'habitat individuel et les équipements publics. Elle est constituée d'îlots moyennement densifiés. Le bâti est implanté soit en retrait de la voie, en milieu ou en fond de parcelle, soit à l'alignement de la voie. L'implantation en retrait de la voie ne guide pas le regard, la continuité visuelle est assurée par les clôtures basses minérales et végétales.

Cette zone comporte quelques parcelles faiblement occupées ou libres de construction, ainsi que des terrains cultivés à protéger et quelques espaces boisés.

La zone UC comporte trois secteurs :

- Le **secteur UCa** correspond à un tissu pavillonnaire classique dont le bâti est implanté en recul ou au milieu de la parcelle. Le parcellaire est de dimension variable. Le secteur UCa comprend le périmètre de la ferme de Noisement dont les règles de prospect, d'emprise et de hauteur sont définies au plan masse 3-1-5-b.
- Le **secteur UCb** correspond à un tissu pavillonnaire « systématique » qui se décline par séquence le long des voies et également autour de placettes et voies en impasse. L'habitat est dense et constitué en majorité de petites maisons de ville disposant de façades étroites sur rue.
- Le **secteur UCc** couvre une partie du tissu pavillonnaire de la ZAC de Jatteau. Ce tissu pavillonnaire présente des caractéristiques hétérogènes et se situe dans un secteur compris entre l'avenue de l'Europe et l'avenue de Jatteau.

#### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article UC 1**

##### **Occupations et utilisations du sol interdites**

###### ***I - Rappels***

La démolition des éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

### ***II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes***

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'ordonnance de juillet 2006,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m<sup>2</sup>, et non liés à l'aménagement des espaces paysagers,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial, d'entrepôt, d'hôtel et de restaurant,
- Les installations de distribution de carburants.

<b>Article UC 2</b>
---------------------

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

#### ***Rappel***

Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de protection phonique délimitées sur le plan de zonage sont soumises aux dispositions de l'arrêté 99 DAI 1 CV 048 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

#### ***Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après***

- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UC 3**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

Les conditions techniques applicables aux voies de desserte sont les suivantes :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, de sécurité routière, d'accessibilité aux personnes handicapées (décrets n° 99-756, 99-757, arrêté du 31 août 1999), de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants,
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale,
- Elles doivent comprendre une chaussée aménagée d'au moins 5 mètres.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner. Ces voies ne peuvent desservir qu'au plus trois logements ou des établissements occupés par au plus 10 personnes, leurs caractéristiques ne doivent pas être inférieures à une largeur d'emprise minimale de 4 mètres et une longueur maximale de 50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **Article UC 4**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme (ancien Article L 421-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

#### ***I - Eau potable***

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### ***II - Assainissement***

##### **1) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

## 2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public.

### **III – Electricité et télécommunication**

Pour toute construction nouvelle, opération d'ensemble, groupée ou lotissement, les réseaux électriques et de télécommunications seront aménagés en souterrain.

Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres seront intégrés à la clôture.

#### **Article UC 5**

#### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

#### **Article UC 6**

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

#### **En secteur UCa**

Les constructions principales seront implantées avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'emprise publique par leur mur pignon, ou par leur mur gouttereau. La ligne de faîtage sera parallèle et/ou perpendiculaire à l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte.

Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises à cette règle.

#### **En secteur UCb**

Les constructions principales seront implantées soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait maximum de 6 mètres par rapport à l'emprise publique, par leur mur pignon, ou par leur mur gouttereau. La ligne de faîtage sera parallèle et/ou perpendiculaire à l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte.

### **En secteur UCc**

Les constructions principales seront implantées soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait minimal de 1,50 mètre par rapport à l'emprise publique.

L'ensemble des dispositions de l'article UC 6 ne s'applique pas aux équipements publics.

<b>Article UC 7</b>
---------------------

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

#### **En secteur UCa**

Les constructions pourront ou non être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 3 mètres minimum par rapport à ces limites dans le cas d'un pignon aveugle faisant face à la limite séparative, et de 8 mètres dans le cas d'une façade avec baie(s).

#### **En secteur UCb**

Les constructions pourront ou non être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 3 mètres minimum par rapport à ces limites dans le cas d'un pignon aveugle faisant face à la limite séparative, et de 5 mètres dans le cas d'une façade avec baie(s).

#### **En secteur UCc**

Les constructions pourront ou non être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 1 mètre minimum par rapport à ces limites dans le cas d'un pignon aveugle faisant face à la limite séparative, et de 4 mètres dans le cas d'une façade avec baie(s).

#### **Dans toute la zone UC**

Nonobstant les règles ci-dessus édictées, en cas d'existence d'une construction principale implantée à une distance inférieure à 3 mètres de la limite séparative latérale, l'extension de la dite construction, par le biais d'une véranda ou d'un pignon aveugle, sera autorisée dans le strict prolongement de la construction principale existante.

Les bâtiments annexes, non contigus à la construction principale, doivent être édifiés le long des limites séparatives.

L'ensemble des dispositions de l'article UC 7 ne s'applique pas aux équipements publics.

**Article UC 8**

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

**En secteurs UCa et UCb**

Une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

**En secteur UCc**

Une distance minimale de 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus lorsque les deux bâtiments se faisant face comportent des façades avec baie(s). Cette distance est réduite à 4 mètres lorsqu'une seule des façades comporte ce type de baie(s), et à 2 mètres dans le cas de deux pignons aveugles se faisant face.

**Dans toute la zone UC**

Les abris de jardin seront implantés à l'arrière de la construction principale, non visibles depuis l'espace public.

L'ensemble des dispositions de l'article UC 8 ne s'applique pas aux équipements publics.

**Article UC 9**

**Emprise au sol des constructions**

**En secteur UCa**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale de la propriété.

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 10 m<sup>2</sup>, dans la limite d'un seul abri de jardin par propriété.

**En secteur UCb et UCc**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 55 % de la surface totale de la propriété.

L'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U pourra être augmentée de 5% de la surface de la parcelle afin de réaliser une annexe. (abri de jardin, bûcher, garage)

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 8 m<sup>2</sup>, dans la limite d'un seul abri de jardin par propriété.

L'ensemble des dispositions de l'article UC 9 ne s'applique pas aux équipements publics.

## **Article UC 10**

### **Hauteur maximum des constructions**

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, acrotère ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des abris de jardin et des constructions annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## **Article UC 11**

### **Aspect extérieur des constructions**

*Les dispositions de l'article UC 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à L'annexe 6 du présent règlement.*

### **Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :**

Tous les travaux de transformation ou d'extension d'un élément construit (bâtiment, clôture, portail...) répertorié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ne devront pas dénaturer le caractère d'origine de chacun de ces éléments.

Dans le cas de transformation en façade de ces éléments construits, le projet devra notamment respecter les caractéristiques suivantes :

- L'organisation et la forme générale des volumes bâtis,
- La forme et la pente des toitures,
- La proportion et le rythme des ouvertures et des lucarnes,
- Les éléments de modénature,
- La nature, la couleur et l'appareillage des matériaux de clôture, de façade et de couverture.

### **Aspect**

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,

- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante ou contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, teintes, percements, toitures, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

## **Couvertures**

### 1) Forme

Pour les constructions principales, les toitures doivent comporter au moins 2 pentes comprises entre 30 et 45 degrés sur l'horizontale.

Pour les constructions annexes et les extensions, les toitures pourront être de plus faible pente. De même, la toiture terrasse est admise.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.

En pignon et en façade, le débord de toiture n'excédera pas 0.20 mètres.

### 2) Matériaux et couleurs

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m<sup>2</sup> environ), soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente (22 au m<sup>2</sup> minimum), présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte.

Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.

L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux d'asphalte est interdite.

## **Ouvertures**

### 1) Proportions

Les ouvertures en toiture sont autorisées à condition que la somme des largeurs n'excède pas la moitié de la longueur de la toiture mesurée à l'égout du toit.

Les châssis de toit sont plus hauts que larges. Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Les lucarnes doivent être de préférence en bâtière ou à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

Les ouvertures seront de préférence à dominante verticale.

### 2) Matériaux et couleurs

Les portes et les fenêtres doivent être soit d'aspect bois et peintes de couleur, soit en PVC blanc, soit en aluminium naturel ou de couleur.

Les volets doivent être soit d'aspect bois et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels (à barres horizontales, sans écharpe et peints), soit en PVC blanc, soit métalliques et peints.

Les volets à enroulement sont admis à condition que le coffre ne soit pas installé en saillie par rapport à la façade et soit intégré au linteau.

Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

## **Façades**

### 1) Matériaux et couleurs

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent présenter un ravalement uniforme avec application d'un enduit taloché, lissé ou gratté, de teinte rappelant la pierre calcaire avec ou sans appareillage en brique artisanale de teinte nuancée rouge.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings....) est interdit.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect.

Les dispositifs de protection des vitrines de type rideaux de fer doivent présenter un aspect translucide ou ajouré et en aucun cas être pleins.

## **Annexes**

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.

L'adjonction de vérandas doit être réalisée de sorte qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public (voies, places, ...).

Les vérandas seront à structure métallique peinte et produit verrier transparent et/ou opaque.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou de matériaux identiques à la construction principale

## **Clôtures**

### 1) Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être :

- constituées d'un mur toute hauteur,
- constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage peint, ou d'un barreaudage en PVC ou en bois peint doublé ou non d'une haie.

Les clôtures sur rue doivent être, pour les matériaux destinés à être recouverts, d'un enduit bâtard dans les tons de la pierre calcaire.

## 2) Clôtures en limites séparatives

En limite latérale, les clôtures doivent être constituées de la même manière que les clôtures en bordure de rue ou espaces publics décrites ci-dessus, ou d'un grillage doublé ou non de plantations d'essences champêtres.

## 3) Généralités

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être d'aspect bois peint, PVC ou métallique constitués d'une grille métallique à barreaudage droit, vertical et peint, avec ou non des panneaux pleins en partie basse.

### **Divers**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être apposées en façade sur rue.

Les panneaux solaires installés sur les constructions à usage d'habitation ou d'annexe devront être intégrés au plan de toiture. A défaut d'intégration au plan de toiture, ils ne seront pas visibles depuis l'espace public. En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul minimal de 1.50 mètre du bord de la toiture.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

L'ensemble des dispositions de l'article UC 11 ne s'applique pas aux équipements publics.

## **Article UC 12**

### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Généralités**

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

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes de maisons individuelles sont les suivantes :

- 6.00 x 3.00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivelé.

### ***Prescriptions particulières***

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,
- pour toute création ou construction à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée,

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

En outre, dans le cas de lotissement, d'opération groupée ou d'habitat collectif de plus de 5 logements, il doit être créée 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Ces emplacements doivent être banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

### Nombre minimum d'emplacements abrités de véhicules à deux roues :

- Toutes les constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures.

Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

L'ensemble des dispositions de l'article UC12 ne s'applique pas aux équipements publics.

**Article UC 13**

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

***Obligation de planter*** (voir détails dans l'annexe)

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié. L'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

- 1 arbre = 5 m<sup>2</sup> de massifs arbustifs = 8 mètres de linéaires de haies.

Les plantations doivent être choisies dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Pour les aires de stationnement en surface : il est exigé 1 arbre de haute ou 5 m<sup>2</sup> de massifs arbustifs pour 4 places de stationnement, à planter sur l'assiette foncière de l'opération.

***Obligation de réaliser des espaces communs***

Toute opération groupée à usage d'habitation de plus de 5 logements doit comporter un ou des espaces communs (plantés ou de récréation) d'une surface au moins égale à 10% de la surface aménagée sans être inférieure à 500 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété doivent être traitées en jardin d'agrément et plantées.

***Espaces boisés classés***

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

***Terrains cultivés à protéger***

Les emprises légendées au plan de zonage « terrain cultivé à protéger » sont destinées à l'occupation exclusive des vergers, potagers et jardins familiaux.

***Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol***

**Article UC 14**

**Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

## **CHAPITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

#### **Caractère et vocation de la zone UD**

Il s'agit d'une zone vouée à l'habitat collectif dense implanté sur de vastes espaces ouverts où sont néanmoins admis les professions libérales et les équipements publics.

Cette zone couvre les secteurs de la résidence du Parc, la cité du Noyer-Perrot, ainsi que la cité Jean Jaurès en entrée de ville.

#### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article UD 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes**

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'ordonnance de juillet 2006,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m<sup>2</sup>, et non liés à l'aménagement des espaces paysagers,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial, d'entrepôt, d'hôtel et de restaurant,
- Les installations de distribution de carburants.

##### **Article UD 2**

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

#### **Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après**

- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,

- La réhabilitation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UD 3**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

Les conditions techniques applicables aux voies de desserte sont les suivantes :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, de sécurité routière, d'accessibilité aux personnes handicapées (décrets n° 99-756, 99-757, arrêté du 31 août 1999), de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants,
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale,
- Elles doivent comprendre une chaussée aménagée d'au moins 5 mètres,
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner. Ces voies ne peuvent desservir qu'au plus trois logements ou des établissements occupés par au plus 10 personnes, leurs caractéristiques ne doivent pas être inférieures à une largeur d'emprise minimale de 4 mètres et une longueur maximale de 50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **Article UD 4**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme (ancien Article L 421-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

### ***I - Eau potable***

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### ***II - Assainissement***

#### 1) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

### ***III – Electricité et télécommunication***

Pour toute construction nouvelle, opération d'ensemble, groupée ou lotissement, les réseaux électriques et de télécommunications seront aménagés en souterrain.

Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres seront intégrés, à la clôture.

<b>Article UD 5</b>
---------------------

#### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

<b>Article UD 6</b>
---------------------

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

Les constructions principales seront implantées soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un retrait minimal de 1 mètre, par leur mur pignon, et/ou par leur mur gouttereau. La ligne de faîtage sera parallèle et/ou perpendiculaire à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Article UD 7**

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

Les constructions pourront ou non être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 3 mètres minimum par rapport à ces limites dans le cas d'un pignon aveugle faisant face à la limite séparative, et de 8 mètres dans le cas d'une façade avec baie(s).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Article UD 8**

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

Une distance minimale de 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation et de 4 mètres entre une habitation et une annexe ou entre deux annexes.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Article UD 9**

**Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article UD 10**

**Hauteur maximum des constructions**

Les ouvrages indispensables, et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Article UD 11**

**Aspect extérieur des constructions**

*Les dispositions de l'article UD 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 6 du présent règlement.*

### **Aspect**

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

Nonobstant, les dispositions édictées ci-après, l'architecture innovante ou contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques innovantes (volumétrie, matériaux constructifs, teintes, percements, toiture, clôtures) est admise sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

### **Couvertures**

Pour les constructions principales, les toitures doivent comporter au moins 2 pentes ou être à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage), ou en toiture terrasse. Dans le cas de toiture à pente, la dite pente doit être comprise entre 30 et 45 degrés sur l'horizontale.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.

En pignon et en façade, le débord de toiture n'excédera pas 0.20 mètres.

### **Ouvertures**

#### 1) Proportions

Les ouvertures en toiture sont autorisées à condition que la somme des largeurs n'excède pas la moitié de la longueur de la toiture mesurée à l'égout du toit.

Les ouvertures seront de préférence à dominante verticale. En toiture, elles doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Les lucarnes doivent être de préférence en bâtière ou à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

Les châssis de toit doivent être plus hauts que larges.

#### 2) Matériaux et couleurs

Les volets à enroulement sont admis à condition que le coffre ne soit pas installé en saillie par rapport à la façade, et soit intégré au linteau.

## **Façades**

### Matériaux et couleurs

Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être d'aspect moellons de pierre calcaire ou de teinte s'intégrant aux constructions environnantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc....) est interdit.

Les dispositifs de protection des vitrines de type rideaux de fer doivent présenter un aspect translucide ou ajouré et en aucun cas être pleins.

### **Modénature**

La modénature sera sobre. Les baies peuvent être encadrées par un bandeau d'enduit lisse de teinte contrastant avec celle utilisée sur la façade.

Les linteaux des ouvertures seront droits.

### **Annexes**

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.

Les vérandas seront à structure métallique peinte et produit verrier transparent et/ou opaque.

Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.

### **Clôtures**

Les clôtures doivent être :

- en maçonnerie recouverte par un enduit taloché, lissé ou gratté, de teinte rappelant la pierre calcaire,
- constituées de grilles métalliques peintes ou laquées à barreaudage vertical, fixées sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.80 mètre.
- Constituées d'un grillage rigide doublé ou non de plantation d'essences champêtres.

### Généralités

Les murs de clôture en moellons apparents existants seront conservés. En cas de réparation, ils seront refaits à l'identique.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les portails doivent présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être en bois peint ou métalliques constitués de panneaux pleins ou d'une grille à barreaudage droit et vertical peint.

### **Divers**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être apposées en façade sur rue.

En cas de toiture terrasse, les panneaux solaires doivent être implantés avec un recul minimal de 1.50 mètre du bord de la toiture.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

L'ensemble des dispositions de l'article UD 11 ne s'applique pas aux équipements publics.

### **Article UD 12**

### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Généralités**

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

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivelé.

#### **Prescriptions particulières**

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,

- pour toute création ou construction à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée,

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

Nombre minimum d'emplacements abrités de véhicules à deux roues :

- Constructions à usage de bureaux : 20% du nombre d'emplacements de voitures,

Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

L'ensemble des dispositions de l'article UD 12 ne s'applique pas aux équipements publics.

**Article UD 13**

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

***Obligation de planter*** (voir détails dans l'annexe)

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié. L'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

- 1 arbre = 10 m<sup>2</sup> de massifs arbustifs = 10 mètres de linéaires de haies.

Les plantations doivent être choisies dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Pour les aires de stationnement en surface :

Il est exigé un arbre de haute ou 5 m<sup>2</sup> de massifs arbustifs pour 4 places de stationnement, à planter sur l'assiette foncière de l'opération.

***Obligation de réaliser des espaces communs***

Toute opération groupée à usage d'habitation de plus de 5 logements doit comporter un ou des espaces communs (plantés ou de récréation) d'une surface au moins égale à 10% de la surface aménagée sans être inférieure à 500 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété doivent être traitées en jardin d'agrément et plantées.

**Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol**

**Article UD 14**

**Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

## **CHAPITRE V**

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

#### **Caractère et vocation de la zone UR**

Il s'agit d'une zone correspondant à l'emprise du domaine public autoroutier de l'A5. Il convient de confirmer cette vocation.

#### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article UR 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article UR 2.

##### **Article UR 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

***Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après***

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des autoroutes A5a et A5b,
- les équipements publics,
- les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres,
- les lignes aériennes de transport électrique à haute et très haute tension et les installations nécessaires à leur fonctionnement,

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UR 3**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de sécurité routière, d'accessibilité aux personnes handicapées (décrets n° 99-756, 99-757, arrêté du 31 août 1999), de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants,
- Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

### **Article UR 4**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme (ancien Article L 421-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

#### ***I - Eau potable***

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### ***II - Assainissement***

##### **1) Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001).

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

## 2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public.

## III - Electricité et télécommunication

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et de télécommunications seront aménagés en souterrain.

Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres seront intégrés à la clôture.

### Article UR 5

#### Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

### Article UR 6

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

Les constructions et installations peuvent être implantées soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal d'1 mètre des voies et emprises publiques.

### Article UR 7

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

Les constructions pourront ou non être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

**Article UR 8**

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, et de 2 mètres dans le cas de deux façades aveugles se faisant face.

**Article UR 9**

**Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article UR 10**

**Hauteur maximum des constructions**

Non réglementé.

**Article UR 11**

**Aspect extérieur des constructions**

Non réglementé.

**Article UR 12**

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**Généralités**

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

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres

**Article UR 13**

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Non réglementé.

***Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol***

**Article UR 14**

**Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

#### Caractère et vocation de la zone UX

**La zone UX** correspond au paysage urbain de type « zones d'activités ». Elle présente les caractéristiques suivantes : une vocation essentiellement d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales et de services.

Cette zone est assez densifiée, avec un parcellaire de moyennes et grandes dimensions. Le bâti est implanté généralement en milieu de parcelle.

Un sous-secteur spécifique concerne le bâti ancien de trois fermes qui, par leur implantation, leur architecture et leur destination, font l'objet d'un plan masse.

La zone UX comporte 5 secteurs :

➤ Le **secteur UXa** correspond au territoire situé au Sud de la voie Paul Delouvrier autour de PSA, du secteur d'Arvigny, de la ZAC d'Arvigny et du karting. Ce secteur accueille principalement de grandes entreprises industrielles et logistiques.

➤ Le **secteur UXb** recouvre les terrains localisés au Sud-Ouest de la commune. Il couvre la zone industrielle de Moissy-Cramayel (secteur du « château d'eau »). Ce secteur présente une vocation mixte d'activités économiques associées à des activités hôtelières et de restauration.

Par ailleurs, le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé le 14 décembre 2010 définit un périmètre de danger autour de la SOGIF : un cercle de 270 m de rayon localisé au centre de la fosse de rétention commune aux stockages B04 et B05, trois zones réglementées : G, r et B.

**G** : Cette zone a pour but de conserver et de pérenniser l'activité de la SOGIF

**r** : ce périmètre admet uniquement l'accueil d'activité industrielle compatibles avec l'activité de la SOGIF,

**B** : cette zone autorise l'urbanisation de type « zones d'activités » avec une population active non résidente.

➤ Le **secteur UXc** correspond, au Nord du territoire communal, au parc de Chanteloup, parc d'activité dédié à l'accueil d'activités logistiques, industrielles, commerciales et de services, ainsi qu'aux réserves foncières attenantes situées à l'Est de la ferme de Chanteloup.

- Le **secteur UXd** couvre, à l'Ouest du territoire, l'intégralité de la ZAC Université-Gare ainsi que la partie Nord-Ouest de la ZAC de Jatteau. Il est destiné à recevoir principalement des activités tertiaires et de services ainsi que des établissements industriels et technologiques.
- Le **secteur UXe** correspond aux trois corps de ferme (Chanteloup, Chaintreaux et Arvigny) et leurs abords. Il s'agit de préserver les éléments architecturaux et de composition les plus intéressants de ce patrimoine. Le secteur UXe fait l'objet d'un plan masse.

## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article UX 1**

### **Occupations et utilisations du sol interdites**

#### ***I – Rappel***

La démolition des éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

#### ***Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes***

#### **Dans toute la zone UX**

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'ordonnance de juillet 2006,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, ou aux équipements d'infrastructure et non liés à l'aménagement des espaces paysagers.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- Les bâtiments à usage agricole ou forestier,
- Les bâtiments à usage d'habitation autres que ceux définis à l'article UX 2,
- Les constructions provisoires ou précaires (modulaires...) d'une durée supérieure à celle du chantier autres que celles définies à l'article UX 2.
- Les branchements aéro-souterrain d'une durée supérieure à celle du chantier.

### **En secteur UXa**

- Les bâtiments à usage d'hôtels et de restaurants,
- Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'établissement recevant du public dans la zone de protection de 400 mètres de l'usine SOGIF.

### **En secteur UXb**

- Dans le périmètre de 270m autour de la SOGIF, trois zones réglementaires sont identifiées :

#### CONSTRUCTIONS NOUVELLES

**G** : sont interdites toutes occupations et utilisations autres que celle admises à l'article 2

**r** : sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles qui sont liées directement à l'établissement SOGIF ou à des ICPE compatibles avec les risques technologiques présentés par la SOGIF ou de celles visées à l'article 2.

**B** : sont interdites toutes occupations et utilisations qui ne sont pas admises à l'article 2 notamment :

- les aires d'accueil des gens,
- l'aménagement d'espaces ouverts au public,
- le stationnement sur les parcelles privées de résidences mobiles,
- les hébergements de toute type y compris les hébergements temporaires,
- les établissements recevant du public

#### TRAVAUX SUR BATIMENT EXISTANT

- D'autre part, dans le périmètre de 270 m autour de la SOGIF :

aucune mesure de réduction de la vulnérabilité n'est rendue obligatoire pour les bâtiments existants situés en zones « G », « r » et « B ». Toutefois, la réalisation de diagnostic de perméabilité ainsi que la mise en oeuvre d'un plan de confinement sont vivement recommandées.

### **En secteur UXd**

- Les bâtiments à usage d'équipement lié aux sports et loisirs,
- Les constructions à usage d'entreposage ou de logistique autres que celles définies à l'article UX2.

### **En secteur UXe**

- Les installations classées soumises à autorisation.

**Article UX 2**

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

***Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après***

**Dans toute la zone UX**

- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d’approbation du Plan Local d’Urbanisme,
- Les constructions à usage d’habitation strictement indispensables au fonctionnement, à la surveillance et à la sécurité des établissements autorisés et à condition qu’elles soient intégrées dans le bâtiment où s’exerce l’activité,
- Les constructions provisoires (modulaires dans la limite de 150 m<sup>2</sup>.) indispensables au bon fonctionnement de l’activité et celles référencées à l’Article R.422-2 du Code de l’Urbanisme,
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des types d’occupation et d’utilisation du sol autorisées ou à l’aménagement paysager d’espaces libres,
- Les lignes aériennes de transport électrique à haute et très haute tension et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

**En secteur UXa**

- La reconstruction à l’identique, l’aménagement ou l’extension des bâtiments à usage d’activités sportives et aires de sport.

**En secteur UXb**

- Dans le périmètre de 270 m autour de la SOGIF, on distingue des dispositions applicables dans les différentes zones réglementaires sous conditions de prise en compte des règles constructives définies aux chapitres 2 et 3 du règlement du PPRT.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve :

de ne pas provoquer de nouveaux risques,

de ne pas aggraver les risques existants,

de ne pas augmenter l'exposition des personnes à risques.

**En secteur UXd**

- Les constructions à usage d’entreposage ou de logistique qui constituent un complément aux activités autorisées et dans la limite de 50 % de surface de plancher constructible.

**En secteur UXe**

- Les constructions à usage d’activités sportives, de loisirs et culturelles à condition qu’elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UX 3**

### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre de l'opération.

Afin d'éviter les stationnements nocturnes de véhicules de type « poids lourds » sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil des « poids lourds » hors des heures normales d'ouverture, à savoir gardiennage, aménagement d'une aire de parking à l'accès réglementé intégrée à l'entreprise.... Si la nature de l'activité nécessite un stationnement d'attente, il doit être aménagée une aire de parcage à l'intérieur de l'unité foncière, adaptée aux besoins de l'entreprise. Elle sera au minimum de deux emplacements.

#### **II - Voirie**

Les conditions techniques applicables aux voies de desserte sont les suivantes :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, de sécurité routière, d'accessibilité aux personnes handicapées (décrets n° 99-756, 99-757, arrêté du 31 août 1999), de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants,
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale,
- Elles doivent comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (7 mètres minimum) ; Si nécessaire, des systèmes de protection appropriés (feux, balises....) seront implantés sur la voirie interne dans le cadre de l'aménagement du projet.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### **En secteur UXb :**

Dans le périmètre de 270 m autour de la SOGIF, on distingue des dispositions applicables dans les différentes zones réglementaires :

- **G** : sont admis le stationnement des véhicules de TMD (Transports Matières Dangereuses) à condition de ne pas augmenter, même temporairement l'exposition des personnes à risques et être limité en temps, sauf incompatibilité avec le règlement ADR (Transports des Marchandises Dangereuses)
- **r** : l'aménagement des voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation ne doit pas engendrer le ralentissement des véhicules dans la zone d'exposition aux risques, n'y favoriser le stationnement ou l'occupation du domaine public par des engins ou installations de toute nature,
- **B** : l'aménagement des voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation ne doit pas engendrer le ralentissement des véhicules dans la zone d'exposition aux risques, n'y générer de stationnement.

#### Article UX 4

#### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme (ancien Article L 421-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

#### ***I - Eau potable***

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### ***II - Assainissement***

##### 1) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### 2) Eaux industrielles

Les eaux usées industrielles doivent obligatoirement subir le traitement destiné à leur donner les caractéristiques que les règlements en vigueur assignent aux rejets dits industriels. Ces eaux devront être prétraitées avant évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

##### 3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Les eaux pluviales susceptibles d'être souillées par des molécules d'hydrocarbure ou autres molécules chimiques devront obligatoirement subir un pré-traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public.

### **III - Electricité et télécommunication**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et de télécommunications seront aménagés en souterrain. Dans tous les cas, le raccordement des bâtiments aux réseaux sera réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

#### **Article UX 5**

#### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

#### **Article UX 6**

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

##### **En secteurs UXa et UXb**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant par rapport :

- à la voie Paul Delouvrier et la RD 306, une marge de recul d'au moins 20 mètres par rapport à l'axe de la voie,
- aux autres voies actuelles ou futures, une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

##### **En secteur UXc**

Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul d'au moins 20 mètres par rapport à l'emprise de la future voie de desserte Nord du territoire.

##### **En secteur UXd**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en respectant par rapport :

- à la voie Paul Delouvrier, une marge de recul d'au moins 50 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cette marge de reculement sera réservée aux espaces paysagers et aires de stationnement,
- aux autres voies actuelles ou futures, un alignement à la voie de desserte lorsque l'immeuble sur fonds voisin faisant face se situe à une distance supérieure à 10 mètres, soit en respectant une marge de recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

En cas de retrait par rapport aux voies actuelles ou futures, l'emprise comprise entre le bâtiment et la voie ne pourra recevoir aucune construction autre que les clôtures, aires de stationnement, dispositifs d'enseignes liés à l'activité, postes publics de transformation électrique, de gaz ou poste de gardiennage.

### **En secteur UXe**

Les dispositions sont régies par le plan masse.

### **Dans toute la zone UX**

Nonobstant les règles édictées ci-dessus, en cas d'existence d'une construction principale implantée à une distance des voies et emprises publiques inférieure aux prescriptions énoncées au présent article, l'extension de la dite construction sera autorisée dans le strict prolongement de la construction principale existante.

L'ensemble des dispositions de l'article UX 6 ne s'applique pas aux équipements publics, postes de gardiennage et d'accueil.

<b>Article UX 7</b>
---------------------

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

#### **En secteur UXa**

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant par rapport aux limites séparatives une marge de recul d'au moins 10 mètres.

#### **En secteur UXb**

Les constructions pourront ou non être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 8 mètres minimum lorsque la construction est destinée aux activités industrielles, d'entrepôt et artisanales, et de 4 mètres pour les constructions destinées aux autres types d'activités autorisées dans la zone.

#### **En secteur UXc**

Les constructions pourront ou non être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 8 mètres minimum lorsque la construction est destinée aux activités industrielles, d'entrepôt et artisanales, et de 6 mètres pour les constructions destinées aux autres types d'activités autorisées dans la zone lorsqu'au moins une des façades se faisant face comporte une ou plusieurs baies principales, et de 4 mètres lorsque deux façades aveugles se font face.

#### **En secteur UXd**

Les constructions pourront ou non être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 6 mètres minimum au droit de la baie, pour une façade comportant une ou plusieurs baies, et de 3 mètres pour une façade aveugle.

### **En secteur UXe**

Les dispositions sont régies par le plan masse. Toutefois, lorsque le bâtiment est implanté en retrait de la limite séparative, la marge de recul doit être d'au moins 3 mètres minimum.

### **Dans toute la zone UX**

Nonobstant les règles édictées ci-dessus, en cas d'existence d'une construction principale implantée à une distance des limites séparatives inférieure aux prescriptions énoncées au présent article, l'extension de la dite construction sera autorisée dans le strict prolongement de la construction principale existante.

L'ensemble des dispositions de l'article UX7 ne s'applique pas aux équipements publics.

<b>Article UX 8</b>
---------------------

### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

### **En secteur UXa**

Une distance minimale de 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, et de 4 mètres dans le cas de deux façades aveugles se faisant face.

### **En secteur UXb**

Une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, et de 4 mètres dans le cas de deux façades aveugles se faisant face.

### **En secteur UXc**

Une distance minimale de 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus pour les constructions destinées aux activités industrielles, logistiques et artisanales, et de 6 mètres pour les constructions destinées aux autres types d'activités autorisées dans la zone. La distance entre deux constructions sur une même propriété pourra être ramenée à 4 mètres dans le cas de deux façades aveugles se faisant face.

### **En secteur UXd**

Une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus dans le cas d'une façade avec baie(s) et de 3 mètres dans le cas de deux façades aveugles se faisant face.

### **En secteur UXe**

Les dispositions sont celles décrites dans le plan masse. Toutefois, la construction de deux bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance séparant deux bâtiments ne soit pas inférieure à 4 mètres.

L'ensemble des dispositions de l'article UX 8 ne s'applique pas aux équipements publics.

### **Article UX 9**

#### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

**En secteur UXa** : 50 % de la superficie totale de l'unité foncière,

**En secteur UXb et UXd** : 60 % de la superficie totale de l'unité foncière,

**En secteur UXc** : 50 % de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois, l'emprise au sol pourra être augmentée de 10 % de l'emprise au sol existante, à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dans le cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante.

**En secteur UXe** : les dispositions sont régies par le plan masse. Toutefois, dans le cas de constructions existantes situées en dehors du secteur constructible, les aménagements et les extensions sont autorisées dans la limite de 10 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, et à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination des locaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **Article UX 10**

#### **Hauteur maximum des constructions**

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

#### **En secteur UXa**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 21 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Cette hauteur pourra être portée à 25 mètres maximum dans l'hypothèse où des nécessités techniques l'imposent.

#### **En secteurs UXb et UXc**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Cette hauteur pourra être portée à 20 mètres maximum dans l'hypothèse où des nécessités techniques l'imposent.

### **En secteur UXd**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 20 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### **En secteur UXe**

Les dispositions sont régies par le plan masse. Dans les emprises légendées « emprise constructible dans le respect des gabarits définis par les constructions existantes » les extensions ou reconstructions ne devront pas dépasser le gabarit défini par les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

L'ensemble des dispositions de l'article UX 10 ne s'applique pas aux équipements publics.

### **Article UX 11**

#### **Aspect extérieur des constructions**

*Les dispositions de l'article UX 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 6 du présent règlement.*

#### **Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme :**

Tous les travaux de transformation ou d'extension d'un élément construit (bâtiment, clôture, portail...) répertorié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme ne devront pas dénaturer le caractère d'origine de chacun de ces éléments.

Dans le cas de transformation en façade de ces éléments construits, le projet devra notamment respecter les caractéristiques suivantes :

- L'organisation et la forme générale des volumes bâtis,
- La forme et la pente des toitures,
- La proportion et le rythme des ouvertures et des lucarnes,
- Les éléments de modénature,
- La nature, la couleur et l'appareillage des matériaux de clôture, de façade et de couverture.

#### **Aspect**

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les projets d'architecture innovante (Volumétrie, ordonnancement, matériaux), dont l'intégration est recherchée, sont admis.

### **PRESCRIPTIONS EN SECTEURS UXa, UXb, UXc et UXd**

#### ***Couvertures***

##### 1) Forme

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

Les parties des constructions édifiées en superstructure telles que ventilation, édicule technique...devront s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

##### 2) Matériaux.

L'utilisation de matériaux de type fibrociment brut, béton brut, ciment gris et tôle ondulée est interdite.

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales apparentes seront de préférence en zinc ou acier.

#### ***Façades***

Une harmonisation de l'ensemble de la zone et une bonne intégration des constructions dans l'environnement seront recherchées.

Le bardage bois naturel, métallique et les murs rideaux d'éléments verriers sont admis. Par contre, les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings....) est interdit.

#### **En secteurs UXa, UXb et UXd**

Les façades postérieures et latérales des bâtiments visibles directement depuis les voies Paul Delouvrier et RD 57 devront être traitées avec autant de soin et en harmonie avec les façades principales.

#### ***Annexes***

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.

## **Clôtures**

### 1) Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être :

- constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical et/ou doublé d'une haie vive,
- constituées d'un grillage rigide (de type panneaux treillis soudé) lorsque ce dernier sera doublé d'une haie persistante, et posé ou non sur un sous-bassement maçonné.

### 2) Clôtures en limites séparatives

En limite latérale, les clôtures doivent être constituées de la même manière que les clôtures en bordure de rue ou d'espace public décrites ci-dessus, ou d'un grillage rigide doublé d'une haie vive.

### 3) Généralités

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les ouvertures (porte, portail....) devront s'harmoniser avec la clôture dont elles font partie. Les portails d'accès seront en retrait des voies actuelles ou futures de 5 mètres minimum.

L'emploi de plaques de béton préfabriqué, de cannisses et de toiles plastifiées est interdit en bordure du domaine public.

## **Dispositions diverses**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi que sur les bâtiments annexes. En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul minimal de 1.50 mètre du bord de la toiture.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

L'ensemble des dispositions de l'article UX 11 ne s'applique pas aux équipements publics.

## **PRESCRIPTIONS EN SECTEUR UXe**

### **Couvertures**

#### 1) Forme

Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes comprises entre 30 et 45 degrés sur l'horizontale.

Pour les constructions annexes et les extensions, les toitures pourront être de plus faible pente. De même, la toiture terrasse est admise.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.

En façade, le débord de toiture ne doit pas excéder 0.20 mètre. Tout débord en pignon est interdit.

## 2) Matériaux et couleurs

Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m<sup>2</sup> environ), soit en tuile mécanique, soit en bac acier laqué de teinte neutre.

Les toitures des bâtiments identifiés au titre de la loi paysage (article L.123-1-5 7°) seront couvertes soit de tuiles plates, soit de tuiles mécaniques, à l'exclusion de tout autre type de couverture.

L'utilisation de tuiles à rabat est interdite.

Toutefois, les transformations et extensions en ardoise, en tuiles mécaniques anciennes, en cuivre et en bac acier pourront être réalisées à l'identique de l'existant.

## **Ouvertures**

### 1) Proportions

Les ouvertures en toiture sont autorisées à condition que la somme des largeurs n'excède pas le tiers de la longueur de la toiture mesurée à l'égout du toit.

Les lucarnes doivent être de préférence en bâtière ou à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

Les baies et châssis de toit, les portes cochères et de garage doivent être plus hauts que larges.

Les portes de garage standard sont admises à condition qu'elles soient surmontées d'une imposte.

### 2) Matériaux et couleurs

Les portes doivent être en bois ou en aluminium, et peintes. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.

Les fenêtres doivent être en bois ou en aluminium, et peintes.

Chaque ventail de fenêtre ou porte-fenêtre sera divisé en trois carreaux identiques à dominante verticale ou carrée.

Les menuiseries seront en bois ou en métal et peintes selon les teintes gris vert pastel, bleu vert pastel, beige clair... à l'exclusion du blanc pur.

Les volets doivent être en bois et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels (à barres horizontales, sans écharpe et peints), ou aux volets persiennés.

Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

## **Façades**

### 1) Ordonnancement des ouvertures

Les ouvertures doivent être à dominante verticale. En toiture, elles doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

## 2) Matériaux et couleurs

Les maçonneries en matériaux bruts destinés à être recouverts doivent présenter un ravalement uniforme et être enduites au mortier de chaux naturelle, teinté dans la masse, de ton pierre ocré clair et de finition lissée ou talochée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings....) est interdit.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau; ils présenteront une simplicité d'aspect.

## 3) Façades commerciales

Les aménagements des façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.

Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.

### **Modénature**

Les linteaux des ouvertures seront droits.

Les bandeaux des percements, les chaînages d'angles, la corniche et le soubassement seront soit en pierre de taille calcaire, soit en enduit lissé de teinte contrastant avec celle utilisée sur la façade.

### **Annexes**

Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.

Les vérandas seront à structure métallique peinte et produit verrier transparent et/ou opaque.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou constitués de matériaux identiques à la construction principale.

### **Clôtures**

#### 1) Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue peuvent être :

- en maçonnerie de moellons apparents. Les joints seront exécutés au mortier de chaux blanche et de sable local arasés au nu du mur essuyés,
- en maçonnerie recouverte par un enduit taloché ou gratté, de teinte sable clair rappelant la pierre calcaire,
- constituées de grilles métalliques peintes ou laquées à barreaudage vertical, fixées sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.80 mètre.

## 2) Clôtures en limites séparatives

En limite latérale, les clôtures doivent être constituées de la même manière que les clôtures en bordure de rue ou espaces publics décrites ci-dessus, ou d'un grillage doublé ou non de plantations d'essences champêtres.

## 3) Généralités

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les ouvertures (porte, portail....) devront s'harmoniser avec la clôture dont elles font partie. Les murs de clôture en moellons apparents existants seront conservés. En cas de réparation, ils seront refaits à l'identique.

### **Divers**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être apposées en façade sur rue.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi que sur les bâtiments annexes. En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul minimal de 1.50 mètre du bord de la toiture.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

L'ensemble des dispositions de l'article UX 11 ne s'applique pas aux équipements publics.

<b>Article UX 12</b>
----------------------

### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Généralités**

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

Les utilisateurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leur lot les surfaces nécessaires au stationnement et aux manœuvres de tous les véhicules, y compris les poids lourds, et prévoir des emplacements spécifiques aux visiteurs et véhicules utilitaires.

Si la nature de l'activité nécessite un stationnement d'attente, il sera aménagé une aire réservée à cet effet à l'intérieur de l'unité foncière, adaptée aux besoins de l'entreprise. Concernant les dispositions liées aux aires d'attente et de stationnement des véhicules de type « poids lourds », il est nécessaire de respecter les prescriptions édictées à l'article UX 3 du présent chapitre.

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes des logements sont les suivantes :

- 6.00 x 3.00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivelé.

### ***Prescriptions particulières***

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction, aménagement, ré-aménagement ou changement de destination à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage,
- pour toute construction, aménagement, ré-aménagement ou changement de destination à usage d'entrepôt et stockage de moins de 5000 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage
- pour toute construction, aménagement, ré-aménagement ou changement de destination à usage d'entrepôt et de stockage de plus de 5 000 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage,
- pour toute création, construction, aménagement, ré-aménagement ou changement de destination à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage,
- pour toute construction, aménagement, ré-aménagement ou changement de destination à usage de commerce : 3 places de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- pour toute construction, aménagement, ré-aménagement ou changement de destination à usage d'hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 0,5 place de stationnement par chambre d'hôtel supplémentaire au-delà de 100 chambres, plus une place par autocar par unité de 50 chambres ou fraction supérieure à 50,

- pour toute construction, aménagement, ré-aménagement ou changement de destination à usage de restaurant : 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salles de restaurant, plus 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres surfaces,
- pour toute construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,

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

Dans le cadre d'un permis d'activité intégrant la réalisation d'un pôle de services complémentaires pouvant inclure restaurants, hôtels ou équipements collectifs divers, un foisonnement de l'ordre de 30 % des places de stationnement requises dans le cadre des activités du pôle de services sera admis.

Nombre minimum d'emplacements abrités de véhicules à deux roues :

- Constructions à usage de salles de spectacles ou de réunion et de commerces : 20% du nombre d'emplacements de voitures,
- Constructions à usage d'hôtels : 5% du nombre d'emplacements de voitures,
- Autres constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures,

Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

L'ensemble des dispositions de l'article UX 12 ne s'applique pas aux équipements publics.

**Article UX 13**

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

***Obligation de planter***

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère et représenter au minimum 15 % de la surface de l'unité foncière.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Selon les nécessités du projet partagé, l'équivalence suivante pourra être utilisée : 1 arbre = 5 m<sup>2</sup> de massifs arbustifs = 8 mètres de linéaire de haies.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

***Espaces boisés classés***

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

***Plantations à réaliser***

Les emprises légendées au plan de zonage « plantations à réaliser » doivent être aménagées en espaces verts paysagers.

Ces espaces verts paysagers devront permettre une intégration harmonieuse des infrastructures routières dans le paysage. Ils pourront comporter :

- des mouvements de terre,
- des plans d'eau,
- du gazon, des plantes non ligneuses, des haies, des arbustes en bosquets....,
- des arbres en alignement, en mails ou en bosquets.

Toute réalisation ou modification de la voirie et toute nouvelle construction située dans cette emprise sera préalablement et obligatoirement accompagnée d'une proposition d'aménagement d'ensemble.

***Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol***

**Article UX 14**

**Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

**TITRE III**

***DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER***

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh**

#### **Caractère et vocation de la zone 1AUh**

La **zone 1AUh** correspond aux zones naturelles d'urbanisation future, non ou peu équipées, et destinées essentiellement à l'habitat, aux équipements publics et aux services de proximité.

Cette zone recouvre l'ensemble des réserves foncières et espaces présents au Nord de la zone agglomérée de Moissy-Cramayel, en continuité des quartiers de Jatteau, des Hauldres et des Grès.

La zone 1AUh est urbanisable à travers ce plan local d'urbanisme, sous réserve de la réalisation des équipements publics manquants.

#### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article 1AUh 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes**

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'ordonnance de juillet 2006,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m<sup>2</sup>, et non liés à l'aménagement des espaces paysagers,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal, d'entrepôt, d'hôtellerie et de restauration,
- Les bâtiments à usage commercial, en dehors des rez-de-chaussée d'immeuble, et pour une superficie hors œuvre nette (SHON) supérieure à 250 m<sup>2</sup>,
- Les installations de distribution de carburants.

**Article 1AUh 2**

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

**Rappel**

Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de protection phonique délimitées sur le plan de zonage sont soumises aux dispositions de l'arrêté 99 DAI 1 CV 048 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

***Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après***

- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers,

***Section 2 - Conditions de l'occupation du sol***

**Article 1AUh 3**

**Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile existante ou à créer.

Les conditions techniques applicables aux voies de desserte sont les suivantes :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, de sécurité routière, d'accessibilité aux personnes handicapées (décrets n° 99-756, 99-757, arrêté du 31 août 1999), de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants,
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale,
- Elles doivent comprendre une chaussée aménagée d'au moins 5 mètres,
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner. Ces voies ne peuvent desservir qu'au plus trois logements ou des établissements occupés par au plus 10 personnes, leurs caractéristiques ne doivent pas être inférieures à une largeur de chaussée minimale de 4 mètres et une longueur maximale de 50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et équipements privés d'intérêt collectif.

**Article 1AUh 4**

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme (ancien Article L 421-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

***I - Eau potable***

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

***II - Assainissement***

1) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public.

***III – Electricité et télécommunication***

Pour toute construction nouvelle, opération d'ensemble, groupée ou lotissement, les réseaux électriques et de télécommunications seront aménagés en souterrain.

Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres seront intégrés à la clôture.

**Article 1AUh 5**

**Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article 1AUh 6**

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

Les constructions principales seront implantées soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un recul minimal de 6 mètres par rapport à la limite de la voie par leur mur pignon, ou par leur mur gouttereau. La ligne de faîtage sera parallèle et/ou perpendiculaire à l'alignement actuel ou futur de la voie de desserte.

Pour les constructions implantées à l'alignement des voies publiques, les débordements tels que balcons, auvents,... ne seront pas autorisés

***Cas spécifique***

Le long de la future voie de desserte Nord, les constructions principales seront implantées avec un recul d'au moins 20 mètres par rapport à la limite de la chaussée par leur mur pignon, et/ou par leur mur gouttereau. La ligne de faîtage sera parallèle et/ou perpendiculaire à l'alignement de cette voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Article 1AUh 7**

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

Les parties de construction non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à cette limite dans le cas d'un pignon aveugle faisant face à la limite séparative, et de 8 mètres dans le cas d'une façade avec baie(s).

Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Article 1AUh 8**

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

Une distance minimale de 10 mètres sera respectée entre deux bâtiments dont l'un au moins comporte des baies.

Les abris de jardin seront implantés à l'arrière de la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Article 1AUh 9**

**Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale de la propriété.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Article 1 AUh 10**

**Hauteur maximum des constructions**

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des abris de jardin et des constructions annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article 1AUh 11 Aspect extérieur des constructions

### **Aspect**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

L'architecture innovante (volumétrie, matériaux constructifs, percements) est admise.

### **Divers**

Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes. En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul minimal de 1.50 mètre du bord de la toiture.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements publics

## Article 1AUh 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

### **Généralités**

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

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes des maisons individuelles sont les suivantes :

- 6.00 x 3.00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivelé.

### ***Prescriptions particulières***

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 couverte,
- pour toute construction à usage de commerce : 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- pour toute création ou construction à usage de bureaux et de services : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher affecté à cet usage.

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

En outre, dans le cas de lotissement ou d'opération groupée de plus de 10 logements, il doit être créée 1,5 place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements. Ces emplacements doivent être banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. En ce qui concerne l'habitat collectif, il sera demandé 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements dans les opérations de plus de 5 logements.

Nombre minimum d'emplacements abrités de véhicules à deux roues :

- Les constructions à usage d'habitation : 1 emplacement par logement.
- Autres constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures,

Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics

#### **Article 1AUh 13**

#### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

#### **Obligation de planter**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié. L'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

- 1 arbre = 5 m<sup>2</sup> de massifs arbustifs = 8 mètres de linéaires de haies.

Les plantations doivent être choisies dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Pour les aires de stationnement en surface : il est exigé 1 arbre de haute ou 5 m<sup>2</sup> de massifs arbustifs pour 4 places de stationnement, à planter sur l'assiette foncière de l'opération.

### ***Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol***

#### **Article 1AUh 14 Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx**

#### **Caractère et vocation de la zone 1AUx**

**La zone 1AUx** correspond à une zone naturelle d'urbanisation future, peu ou non équipée, et destinée principalement à l'implantation d'activités économiques. Cette zone est urbanisable dans le cadre du présent plan local d'urbanisme, sous la forme de permis de construire, de lotissement ou de ZAC, et sous réserve des éléments nécessaires à l'urbanisation des terrains.

La zone de l'Ecopôle dispose d'une Charte environnementale qui devra être prise en compte.

La zone 1AUx comporte 3 secteurs :

- ❑ Le **secteur 1AUXa** correspond au territoire situé au Sud de la voie Paul Delouvrier, à proximité du secteur des Chevrons, et est destiné à l'implantation d'une plateforme à vocation d'activités économiques, dont de logistique. Cette zone est urbanisable dans le cadre du présent P.L.U. sous forme d'une opération d'ensemble (ZAC) et sous réserve de la réalisation des équipements manquants.  
  
Par ailleurs, le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé le 14 décembre 2010 définit un périmètre de danger autour de la SOGIF : un cercle de 270 m de rayon localisé au centre de la fosse de rétention commune aux stockages B04 et B05 (reporté au plan 3-1-2).  
  
Le secteur 1AUXa est concernée par la zone réglementaire « r »: ce périmètre admet uniquement l'accueil d'activités industrielles compatibles avec l'activité de la SOGIF.
- ❑ Le **secteur 1AUXb** couvre les terrains situés entre la ferme de Chaintreaux et la voie Paul Delouvrier. Ce secteur, essentiellement dédié à l'accueil d'activités économiques, est destiné à recevoir des activités mixtes industrielles, artisanales, de bureaux, de services et de commerces.
- ❑ Le **secteur 1AUXc** correspond, au Nord du territoire communal, au secteur du futur Ecopôle de Sénart. Ce secteur accueillera des activités économiques prioritairement dans le domaine des éco-activités et des éco-filières dans le cadre de la ZAC dite « le Charme ». Au sein des éco-filières, les éco-activités produisent des biens et des services capables de mesurer, de prévenir, de limiter ou de corriger les impacts environnementaux tels que la pollution de l'eau, de l'air, du sol, la gestion des déchets, du bruit, des écosystèmes, relevant des questions liées au changement climatique (utilisation rationnelle de l'énergie, énergies renouvelables, réduction des gaz à effet de serre). Cette zone est urbanisable dans le cadre du présent P.L.U. sous forme d'une opération d'ensemble (ZAC) et sous réserve de la réalisation des équipements manquants.
- ❑ Le **secteur 1AUXd** correspond au territoire situé au Sud de la voie Paul Delouvrier (RD 402), extrémité Est de la ZAC du Parc d'Arvigny, destiné à l'implantation de

plates-formes à vocation d'activités économiques, dont de la logistique. Cette zone est urbanisable dans le cadre du présent P.L.U. Sous forme d'opération d'ensemble (ZAC) et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à son urbanisation.

### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article 1AUx 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

##### ***Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes***

##### **Dans toute la zone 1AUx**

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, et de l'ordonnance de juillet 2006,
- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure autres que ceux énumérés à l'article 1AUx2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- Les bâtiments à usage agricole ou forestier,
- Les bâtiments à usage d'habitation autres que ceux définis à l'article 1AUx 2,
- Les constructions provisoires ou précaires (modulaire...) d'une durée supérieure à celle du chantier autres que celles définies à l'article 1AUx 2,
- Les branchements aéro-souterrains d'une durée supérieure à celle du chantier.

##### **En secteur 1AUxa**

- Dans le périmètre de 270 m autour de la SOGIF, une partie de ce secteur est concerné par la zone « r » qui fixe les dispositions applicables :

r : sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles qui sont liées directement à l'établissement SOGIF ou à des ICPE compatibles avec les risques technologiques présentés par la SOGIF ou de celle visées à l'article 2.

##### **En secteur 1AUxb**

- Les bâtiments à usage d'équipement lié aux sports et aux loisirs,
- Les constructions à usage d'entrepôt autres que celles définies à l'article 1AUx2.

**Article 1 AUx 2**

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

***Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après***

**Dans toute la zone 1AUx**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les équipements publics à usage collectif.
- Les constructions à usage d'habitation strictement indispensables au fonctionnement, à la surveillance et à la sécurité des établissements autorisés et à condition qu'elles soient intégrées dans le bâtiment où s'exerce l'activité,
- Les constructions provisoires (modulaires dans la limite de 150 m<sup>2</sup>.) indispensables au bon fonctionnement de l'activité et celles référencées à l'Article R.422-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisées ou à l'aménagement paysager d'espaces libres,
- Les lignes aériennes de transport électrique à haute et très haute tension et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

**En secteur 1 AUxa :**

Dans le périmètre de 270 m autour de la SOGIF, la zone réglementaire « r » fixe les dispositions applicables sous conditions de la prise en compte des règles constructives définies aux chapitres 2 et 3 du règlement du PPRT.

Sont admises les quelques exceptions suivantes :

- ne pas provoquer de nouveaux risques,
- ne pas aggraver les risques existants
- ne pas augmenter l'exposition des personnes à risques.

**En secteur 1AUxb**

- Les constructions à usage d'entrepôt qui constituent un complément aux activités autorisées dans la limite de 50% de la surface de plancher constructible.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article 1 AUx 3**

### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **En secteur 1AUxa et 1AUxb**

##### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre de l'opération.

Afin d'éviter les stationnements nocturnes de véhicules de type « poids lourds » sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil des « poids lourds » hors des heures normales d'ouverture, à savoir gardiennage, aménagement d'une aire de parking à l'accès réglementé intégrée à l'entreprise.... Si la nature de l'activité nécessite un stationnement d'attente, il doit être aménagée une aire de parage à l'intérieur de l'unité foncière, adaptée aux besoins de l'entreprise. Elle sera au minimum de deux emplacements.

#### **En secteur 1 AUxa**

Dans le périmètre de 270 m autour de la SOGIF, la zone réglementaire « r » fixe les dispositions suivantes :

l'aménagement des voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation ne doit pas engendrer le ralentissement des véhicules dans la zone d'exposition aux risques, n'y favoriser le stationnement ou l'occupation du domaine public par des engins ou installation de toute nature.

##### **II - Voirie**

Les conditions techniques applicables aux voies de desserte sont les suivantes :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, de sécurité routière, d'accessibilité aux personnes handicapées (décrets n° 99-756, 99-757, arrêté du 31 août 1999), de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants,
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale,

- Elles doivent comprendre une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (7 mètres minimum) ; Si nécessaire, des systèmes de protection appropriés (feux, balises....) seront implantés sur la voirie interne dans le cadre de l'aménagement du projet.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## **En secteur 1AUxc et 1AUxd**

### ***I – Accès***

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, existante ou à créer.

Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité. L'accès doit avoir une largeur de 7 mètres minimum. Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique. A cet effet, les accès sont limités sur les voiries principales.

### ***II - Voirie***

Conformément à l'application de l'article R.311-4 du Code de l'Urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

A cet effet ;

Les caractéristiques des voies à créer doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défensive contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants,etc.....

Aucune chaussée automobile nouvelle desservant les secteurs d'activités ne peut avoir une largeur inférieure à 7 mètres. (Les voies d'accès à l'équipement spécifique prévu à proximité de la zone naturelle de la Motte à Lieusaint et à Moissy-Cramayel pourront avoir une largeur inférieure).

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

<b>Article 1 AUx 4</b>
------------------------

**Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

### ***Rappel***

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme (ancien Article L 421-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

### ***I - Eau potable***

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### ***II - Assainissement***

#### 1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### 2) Eaux industrielles

Les eaux usées industrielles devront obligatoirement subir le traitement destiné à leur donner les caractéristiques que les règlements en vigueur assignent aux rejets dits industriels. Ces eaux devront être prétraitées avant évacuation dans le réseau collectif d'assainissement.

#### 3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

Les eaux pluviales susceptibles d'être souillées par des molécules d'hydrocarbure ou autres molécules chimiques devront obligatoirement subir un pré-traitement avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il soit intégré au volet paysager du futur projet de construction.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

### ***III - Electricité et télécommunication***

Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques et de télécommunications seront aménagés en souterrain.

Dans tous les cas, le raccordement des bâtiments aux réseaux sera réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres devront être intégrés aux murs, murets et piliers des clôtures.

### ***IV – Traitement des effluents industriels des fumées***

Le traitement des fumées, odeurs ou autres évacuations gazeuses est obligatoire.

**Article 1 AUx 5 Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

**Article 1 AUx 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**En secteurs 1AUxa, 1AUxb et IAUxd**

Les constructions nouvelles doivent s’implanter en respectant par rapport :

- à la voie Paul Delouvrier (RD 402), une marge de recul d’au moins 30 mètres par rapport à l’axe de la voie,
- aux autres voies, une marge de recul d’au moins 10 mètres par rapport à la limite d’emprise de la voie.

**Dans le secteur 1AUxc**

Les constructions nouvelles doivent s’implanter en respectant :

- une marge de recul d’au moins 50 mètres par rapport à l’axe de RD57 au Sud de la RN104.
- une marge de recul d’au moins 10 mètres par rapport à la limite d’emprise des autres voies.

**Dans toute la zone**

En cas de retrait par rapport aux voies actuelles ou futures, l’emprise comprise entre le bâtiment et la voie ne pourra recevoir aucune construction autre que les clôtures, aires de stationnement, dispositifs d’enseignes liés à l’activité, postes publics de transformation électrique, de gaz ou poste de gardiennage.

L’ensemble des dispositions de l’article 1AUx 6 ne s’applique pas aux équipements publics.

**Article 1 AUx 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**En secteur 1AUxa**

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant par rapport aux limites séparatives une marge de recul minimale de 10 mètres.

### **En secteur 1AUxb**

Les constructions pourront ou non être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, le recul sera de 8 mètres minimum au droit de la baie, pour une façade comportant une ou plusieurs baies principales, et de 4 mètres pour une façade aveugle.

### **En secteur 1AUxc et 1AUxd**

Les constructions nouvelles seront implantées en respectant par rapport aux limites séparatives une marge de recul minimale de 4 mètres dans le cas d'un pignon aveugle faisant face à la limite séparative, et de 8 mètres dans le cas d'une façade avec baie(s).

L'ensemble des dispositions de l'article 1AUx7 ne s'applique pas aux équipements publics.

### **Article 1AUx 8**

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

### **En secteurs 1AUxa ,1AUxc et 1AUxd**

Une distance minimale de 8 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, et de 4 mètres dans le cas de deux façades aveugles se faisant face.

### **En secteur 1AUxb**

Une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, et de 4 mètres dans le cas de deux façades aveugles se faisant face.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements publics.

### **Article 1AUx 9**

#### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

**En secteur 1AUxa** : 50 % de la superficie totale de l'unité foncière,

**En secteurs 1AUxb ,1AUxc et 1AUxd** : 60 % de la superficie totale de l'unité foncière,

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements publics.

## **Article 1AUx 10** Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage des bâtiments

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

### **En secteur 1AUxa**

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### **En secteurs 1AUxb et 1AUxc**

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Cette hauteur pourra être portée à 20 mètres maximum dans l'hypothèse où des nécessités techniques l'imposent.

### **En secteur 1AUxd**

La hauteur des constructions ne peut excéder 20 mètres au faîtage ou à l'acrotère, tout ouvrage technique compris.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements publics.

## **Article 1AUx 11** Aspect extérieur des constructions

### **Dans toute la zone 1AUx**

#### ***Aspect***

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux compatibles avec l'harmonisation de l'ensemble de la zone, ainsi qu'une bonne intégration à l'environnement.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale, notamment pour les façades situées le long de la voie Paul Delouvrier et de la RD57.

Les projets d'architecture innovants (volumétrie, ordonnancement, matériaux) dont l'intégration est recherchée sont admis.

## En secteurs 1AUxa et 1 AUxb

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Néanmoins, si des clôtures doivent être réalisées elles devront s'intégrer dans l'environnement, s'harmoniser entre elles et composer des ensembles homogènes. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

### **Dispositions diverses**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visible depuis l'espace public.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes. En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul minimal de 1.50 mètre du bord de la toiture.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux équipements publics

<b>Article 1AUx 12</b>
------------------------

### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

Les utilisateurs devront prendre toutes les dispositions pour réserver sur leur lot les surfaces nécessaires au stationnement et aux manoeuvres de tous les véhicules, y compris les poids lourds et prévoir des emplacements spécifiques aux visiteurs et véhicules utilitaires.

Si la nature de l'activité nécessite un stationnement d'attente, il sera aménagée une aire réservée à cet effet à l'intérieur de l'unité foncière, adaptée aux besoins de l'entreprise.

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes:

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.

### **Prescriptions particulières**

#### **En secteurs 1AUxa et 1AUxb**

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction à usage industriel et d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre affectée à cet usage,
- pour toute construction à usage d'entrepôt et de stockage de plus de 5 000 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage,
- pour toute construction à usage artisanal : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage,
- pour toute création ou construction à usage de bureaux, de services et de commerces : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage,
- pour toute construction à usage d'hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, et 0,5 place de stationnement par chambre d'hôtel supplémentaire au-delà de 100 chambres, plus une place pour autocar par unité de 50 chambres ou fraction supérieure à 50,
- pour toute construction à usage de restaurant : 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salles de restaurant, plus 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres surfaces,
- pour toute construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,

#### **En secteur 1AUxc**

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction à usage industriel : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage jusqu'à 5 000 m<sup>2</sup> et une place par tranche de 300 m<sup>2</sup> au delà.
- pour toute construction à usage artisanal : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage,
- pour toute création ou construction à usage de bureaux, de services et de commerces : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage,
- pour toute construction à usage d'hôtellerie : 1 place de stationnement par chambre d'hôtel, et 0,5 place de stationnement par chambre d'hôtel supplémentaire au-delà de 100 chambres, plus une place pour autocar par unité de 50 chambres ou fraction supérieure à 50,
- pour toute construction à usage de restaurant : 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salles de restaurant, plus 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres surfaces,
- pour toute construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte.

### En secteur 1AUxd

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction à usage d'activités
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction à usage d'activités destinées à l'industrie (fabrication, transformation, conditionnement...),
  - 1 place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de constructions destinées à la fonction d'entrepôt ou de logistique
  - 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activités commerciale, de service.

Cette prescription ne prend pas en compte les besoins nécessaires aux véhicules des visiteurs et aux véhicules utilitaires.

- pour toute construction à usage d'artisanat :  
1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour toute construction à usage de bureaux et services :  
1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à cet usage
- pour toute construction à usage d'hôtels :  
1 place de stationnement par chambres d'hôtel jusqu'à 100 chambres ainsi qu'une place pour autocar par unité de 50 chambres,  
Il sera créé 0,5 place de stationnement par chambre d'hôtel supplémentaire au-delà de 100 chambres
- pour toute construction à usage de restaurants :  
1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salles de restaurant.  
Plus 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres surfaces.
- Pour toute construction à usage d'habitation :  
2 places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

### Dans toute la zone 1AUx

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Dans le cadre d'un permis d'activité intégrant la réalisation d'un pôle de services complémentaires, pouvant inclure restaurants, hôtels ou équipements collectifs divers, un foisonnement de l'ordre de 30 % des places de stationnement requises dans le cadre des activités du pôle de services sera admis.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %. Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivelé.

En cas de réalisation, sur la zone d'activité, d'un parking collectif dédié aux occupants de la zone ou en cas d'impossibilités techniques de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il sera fait application de l'article L.421.3 de Code de l'Urbanisme et notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière exigible.

Nombre minimum d'emplacements abrités de véhicules à deux roues :

- Toutes les constructions : 10% du nombre d'emplacements de voitures,

Pour l'application de cette règle, le résultat du calcul doit être arrondi au nombre entier le plus proche (la demie étant arrondie au nombre entier supérieur).

L'ensemble des dispositions de l'article 1AUx 12 ne s'applique pas aux équipements publics.

### Article 1AUx 13

### Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

#### En secteurs 1AUxa et 1AUxb

##### *Obligation de planter*

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère et représenter au minimum 15 % de la surface de l'unité foncière.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Selon les nécessités du projet partagé, l'équivalence suivante pourra être utilisée : 1 arbre = 10 m<sup>2</sup> de massifs arbustifs = 10 mètres de linéaire de haies.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété doivent être traitées en espace paysager.

#### En secteur 1AUxc

Les espaces restés libres après installation des constructions et des aires liées à l'activité (circulation, livraison...) doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

#### En secteur 1AUxd

Les espaces restés libres non bâtis et non occupés par les voies de circulation, les aires de stationnement et les aires de stockage extérieur, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager :

- il doit être planté au minimum un arbre pour 100 m d'espace libre.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

- 1 arbre = 5 m<sup>2</sup> de massifs arbustifs = 8 mètres de linéaires de haies.

- un espace vert périphérique devra être aménagé, à minima sous forme de haie. Il entre dans la catégorie des espaces libres définis ci-avant.

### ***Espaces Boisés Classés***

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

## ***Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol***

### **Article 1AUx 14 Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

**TITRE IV**

***DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES***

## **CHAPITRE I**

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

#### **Caractère et vocation de la zone A**

La **zone A** est une zone naturelle à vocation agricole, non ou peu équipée, qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des terres. La pérennité des exploitations agricoles doit être assurée en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable, mais également en leur permettant d'exercer des activités complémentaires à leur activité principale. La ferme de Cramayel est implantée dans cette zone.

La zone A couvre les parties Est et Nord-Est du territoire communal.

#### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article A 1**

##### **Occupations et utilisations du sol interdites**

###### ***I – Rappel***

L'édification de clôtures est soumise à autorisation, sauf pour les clôtures agricoles et forestières (article L.441-2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable conformément à l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

La démolition des éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

###### ***II - Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes***

➤ Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et de l'ordonnance de juillet 2006,

- Les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443-13-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs d'attractions et aires de sport visés à l'article R. 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, ou aux équipements d'infrastructure au-delà de 40m<sup>2</sup>, et non liés à l'aménagement des espaces paysagers,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les décharges et dépôts de toute nature,
- Les bâtiments à usage d'habitation autres que ceux définis à l'article A 2,
- Les bâtiments à usage de commerce autres que ceux définis à l'article A 2,
- Les bâtiments à usage industriel, artisanal, hôtelier, d'entrepôts commerciaux, d'équipement collectif lié aux sports et loisirs, de stationnement, de bureaux et de services,
- Les installations de distribution de carburants.

<b>Article A 2</b>
--------------------

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

***Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après, dans le respect de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme :***

- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et implantées à proximité du siège d'exploitation,
- Les activités de commerce de produits du terroir, de tourisme et d'accueil dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole,
- Les installations classées, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement,
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, pipelines, gazoduc, oléoduc, château d'eau, éoliennes, infrastructures,...) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A 3**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

Les conditions techniques applicables aux voies de desserte sont les suivantes :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, de sécurité routière, d'accessibilité aux personnes handicapées (décrets n° 99-756, 99-757, arrêté du 31 août 1999), de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants,
- En cas de construction à usage d'habitation, l'accès à celle-ci sera commun à l'accès aux bâtiments d'exploitation,
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **Article A 4**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme (ancien Article L 421-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

#### ***1 - Eau potable***

Toutes les constructions à usage d'habitation, et tous les établissements ou installations abritant des activités doivent être alimentés en eau potable. L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puit particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales d'autre part. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage personnel d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la D.D.A.S.S.

## **II - Assainissement**

### 1) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuel agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface libre, d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### 2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales.

En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public.

## **III – Electricité et télécommunication**

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation de construction existante, les réseaux électriques et de télécommunication seront aménagés en souterrain.

<b>Article A 5</b>
--------------------

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

<b>Article A 6</b>
--------------------

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

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimal de 8 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies de desserte.

**En bordure des autoroutes et voies à grande circulation :**

- En bordure de la RN 104 et de l'A5b, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimal de 100 mètres par rapport à l'axe de ces voies,
- En bordure de la voie Paul Delouvrier et de la RD 402, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimal de 75 mètres par rapport à l'axe de ces voies.
- En bordure de la future voie de desserte Nord, les constructions nouvelles seront implantées avec une marge de recul d'au moins 20 mètres par rapport à l'emprise de cette voie.

Cette règle ne s'applique pas :

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

**En bordure des cours d'eau :**

Un recul minimal de 15 mètres doit être respecté par rapport aux berges des cours d'eau afin d'en permettre l'entretien.

**Article A 7**

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

Les constructions seront implantées en respectant par rapport aux limites séparatives une marge de recul minimale de 10 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Article A 8**

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

Une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

**Article A 9**

**Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**Article A 10**

**Hauteur maximum des constructions**

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, etc ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage d'activité agricole ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux équipements de superstructure de type « éolienne ».

**Article A 11**

**Aspect extérieur des constructions**

*Les dispositions de l'article A 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.*

**Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme :**

Tous les travaux de transformation ou d'extension d'un élément construit (bâtiment, clôture, portail...) répertorié au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme ne devront pas dénaturer le caractère d'origine de chacun de ces éléments.

Dans le cas de transformation en façade de ces éléments construits, le projet devra notamment respecter les caractéristiques suivantes :

- L'organisation et la forme générale des volumes bâtis,
- La forme et la pente des toitures,
- La proportion et le rythme des ouvertures et des lucarnes,
- Les éléments de modénature,
- La nature, la couleur et l'appareillage des matériaux de clôture, de façade et de couverture.

## **ASPECT**

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume.

## **Couvertures**

### 1) Forme

Pour les constructions principales à usage d'habitation, les toitures doivent être à 2 pentes comprises entre 30 et 45 degrés sur l'horizontale.

Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels, la pente doit être comprise entre 30 et 50 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture industrielle, la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

En pignon, le débord de toiture n'excédera pas 0,20 mètre.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, outeau) sont interdits.

### 2) Matériaux et couleurs

Les couvertures de toute construction à usage d'habitation ou leurs annexes doivent être réalisées en tuile plate petit modèle (80/m<sup>2</sup> environ), soit en tuile plate, grand module (à partir de 26,5 unités par m<sup>2</sup>), soit en tuile mécanique sans côtes verticales apparentes (22/m<sup>2</sup>) présentant le même aspect que la tuile plate petit moule) d'une seule teinte, soit en ardoise (27x18 cm) de pose droite.

Les couvertures des bâtiments à usage agricole peuvent être réalisées d'aspect bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

## **Ouvertures**

### 1) Proportions

Les ouvertures en toiture sont autorisées à condition que la somme des largeurs n'excède pas le tiers de la longueur de la toiture mesurée à l'égout du toit.

Les ouvertures doivent être à dominante verticale. En toiture, elles doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

Les baies et châssis de toit doivent être plus hauts que larges.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

## 2) Matériaux et couleurs

Les portes doivent être en bois ou en aluminium, et peintes. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.

Les fenêtres doivent être en bois ou en aluminium, et peintes.

Les menuiseries seront en bois ou en métal et peintes selon les teintes gris vert pastel, bleu vert pastel, beige clair... à l'exclusion du blanc pur. Le bois apparent vernis est interdit.

Les volets doivent être en bois et présenter un aspect similaire aux volets traditionnels (à barres horizontales, sans écharpe et peints),

Les volets à enroulement ne sont autorisés que pour les activités commerciales telles que définies à l'article A 2 à condition que le coffre ne soit pas installé en saillie par rapport à la façade et soit intégré au linteau. Toutefois, dans tous les cas, les volets traditionnels seront conservés.

## **Façades**

### 1) Matériaux et couleurs

Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être d'aspect, soit pierre de taille, soit moellon apparent, soit brique artisanale de teinte nuancée rouge, à l'exclusion des teintes flammées ou jaunes.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent présenter un ravalement uniforme et être enduits au mortier de chaux naturelle, teinté dans la masse, de ton pierre ocré clair et de finition lissée ou talochée.

Les constructions à usage agricole peuvent être en bardage métallique de couleur vert foncé, gris anthracite, marron ou en clins de bois peints ou non.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings....) est interdit.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits, verticaux et en tableau ; ils présenteront une simplicité d'aspect.

## **Annexes**

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.

L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...). Les vérandas seront à structure métallique peinte et produit verrier transparent et/ou opaque.

Les abris de jardin peuvent être réalisés en bois naturel ou constitués de matériaux identiques à la construction principale.

### **Clôtures**

#### 1) Caractéristiques des clôtures

Les clôtures peuvent être :

- en maçonnerie de moellons apparents. Les joints seront exécutés au mortier de chaux blanche et de sable local arasés au nu du mur essuyés,
- en maçonnerie recouverte par un enduit taloché ou gratté, de teinte sable clair rappelant la pierre calcaire,
- constituées de haies persistantes doublées ou non d'un grillage.

#### 2) Généralités

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites).

Il est recommandé pour les haies qu'elles soient composées dans le registre des haies champêtres locales.

### **Divers**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être apposées en façade sur rue.

Les panneaux solaires installés sur les constructions à usage d'habitation et sur les annexes devront être intégrés au plan de toiture. En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul minimal de 1.50 mètre du bord de la toiture.

Les exutoires de chaudières en façade (ventouses) sont interdits en façade coté voie ou espace public.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

L'ensemble des dispositions de l'article A 11 ne s'applique pas aux équipements publics.

<b>Article A 12</b>
---------------------

### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Généralités**

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

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes sont les suivantes :

- 6.00 x 3.00 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres

En cas d'impossibilités techniques ou architecturales de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, il sera fait application des dispositions de l'article L.421-3 du code de l'urbanisme et notamment en ce qui concerne le montant de la participation financière exigible.

### ***Prescriptions particulières***

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,
- pour toute construction à usage de commerce et de services : 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente,

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

<b>Article A 13</b>
---------------------

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### ***Obligation de planter***

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère, notamment autour des bâtiments agricoles.

L'utilisation d'essences forestières et fruitières locales est vivement recommandée. Les haies pourront être composées dans le registre des haies champêtres locales.

### **Espaces Boisés Classés**

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres des Espaces Boisés Classés.

### **Section 3 - Possibilités d'utilisation du sol**

#### **Article A 14**

#### **Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

**TITRE V**

***DISPOSITIONS  
APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES***

## **CHAPITRE I**

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

#### **Caractère et vocation de la zone N**

La zone N est une zone naturelle sensible à protéger en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels liés notamment à la présence de mares et du ru des Haudres.

La zone N comporte deux secteurs :

- Le **secteur Na** correspond à la butte située au Nord du territoire de Moissy-Cramayel, le long de la francilienne, et au bois des Brossettes,
- Le **secteur Nb** correspond à la trame verte communale notamment le long du ru des Haudres, à la ceinture verte et aux parcs localisés le long et à proximité de la voie Paul Delouvrier, aux buttes paysagères d'Egrenay et au futur arboretum, au nouveau cimetière paysager, aux équipements de sport et de loisir et à l'aire d'accueil des gens du voyage située au Sud du secteur d'Arvigny.

#### **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article N 1**

##### **Occupations et utilisations du sol interdites**

###### ***I – Rappel***

L'édification de clôtures est soumise à autorisation, sauf pour les clôtures agricoles et forestières (article L.441-2 du code de l'urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable conformément à l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

La démolition des éléments de paysage, répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, est soumise au permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

**II- Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article N 2.**

**Article N 2**

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

***Sont admis, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations , les occupations du sol ci-après, dans le respect de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme :***

**Dans toute la zone N**

- La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics et aux équipements d'infrastructure,
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.

**En secteur Na**

- Les locaux techniques nécessaires à la gestion et à l'entretien de la butte. Ceux-ci doivent, dans un souci d'intégration dans le paysage, se situer au pied de la butte.

**En secteur Nb**

- Les équipements publics d'intérêt collectif de type poste de transformation électrique.....,
- Les équipements collectifs de sports, de loisirs et de culture, ainsi que leurs annexes et locaux techniques,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage,
- Les cimetières,
- Les logements de fonction destinés au personnel dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements autorisés,
- Les parcs de stationnement liés aux équipements et aménagements paysagers autorisés.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## **Section 2 - Conditions de l'occupation du sol**

### **Article N 3**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation automobile.

Les conditions techniques applicables aux voies de desserte sont les suivantes :

- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, de sécurité routière, d'accessibilité aux personnes handicapées (décrets n° 99-756, 99-757, arrêté du 31 août 1999), de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants,
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

### **Article N 4**

#### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.**

Les dispositions de l'article L 111-4 du Code de l'Urbanisme (ancien Article L 421-4 du Code de l'Urbanisme) restent applicables.

#### ***I - Eau potable***

Toutes les constructions à usage d'habitation, et tous les établissements ou installations abritant des activités doivent être alimentés en eau potable. L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

#### ***II - Assainissement***

##### 1) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des

dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001).

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

## 2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales. En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.

Un dispositif de récolte des eaux pluviales doit être installé sur les parcelles.

## ***III - Electricité - Téléphone - Télécommunication***

Pour toute construction nouvelle ou réhabilitation de construction existante, les réseaux électriques et de télécommunication seront aménagés en souterrain..

### **Article N 5**

#### **Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article N 6**

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

Les constructions nouvelles seront implantées avec une marge recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies de desserte.

### **En bordure des autoroutes et voies à grande circulation :**

➤ En bordure de la RN 104, de l'A5a et de l'A5b les constructions nouvelles seront implantées avec une marge de recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de cette voie,

- En bordure de la voie Paul Delouvrier, de la RD 306 et de la RD 402, les constructions nouvelles seront implantées avec une marge de recul d'au moins de 75 mètres par rapport à l'axe de ces voies,
- En bordure de la future voie de desserte Nord, le long des buttes paysagères et de l'Arboretum, les constructions nouvelles seront implantées avec une marge de recul d'au moins 20 mètres par rapport à l'emprise de cette voie.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public.

#### **En bordure des cours d'eau :**

Un recul de 15 mètres minimum doit être respecté par rapport aux berges des cours d'eau afin d'en permettre l'entretien.

#### **Article N 7**

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

Les constructions seront implantées en respectant par rapport aux limites séparatives une marge de recul minimale de 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### **Article N 8**

#### **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cas de l'application du présent article, deux bâtiments seront considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément de volume.

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### **Article N 9**

#### **Emprise au sol**

Non réglementé.

## Article N 10

### Hauteur maximum des constructions

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, etc... ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions annexes à l'habitation ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

## Article N 11

### Aspect extérieur des constructions

*Les dispositions de l'article N 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.*

#### **Éléments répertoriés au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme :**

Tous les travaux de transformation ou d'extension d'un élément construit (bâtiment, clôture, portail...) répertorié au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme ne devront pas dénaturer le caractère d'origine de chacun de ces éléments.

Dans le cas de transformation en façade de ces éléments construits, le projet devra notamment respecter les caractéristiques suivantes :

- L'organisation et la forme générale des volumes bâtis,
- La forme et la pente des toitures,
- La proportion et le rythme des ouvertures et des lucarnes,
- Les éléments de modénature,
- La nature, la couleur et l'appareillage des matériaux de clôture, de façade et de couverture.

#### **Aspect**

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. L'architecture innovante est admise.

## **Couvertures**

### 1) Forme

Pour les constructions principales à usage d'habitation, les toitures doivent comporter au moins 2 pentes comprises entre 30 et 45 degrés sur l'horizontale.

Pour les locaux techniques nécessaires à la gestion et à l'entretien des buttes, ou à l'observation des espaces naturels, adoptant une couverture en matériaux traditionnels, la pente doit être comprise entre 30 et 45 degrés ; lorsqu'ils adoptent une couverture industrielle, leur pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

Pour les extensions de constructions existantes et les annexes d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit et 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère, les constructions, pourront être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.

Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.

### 2) Matériaux et couleurs

Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées en tuile plate petit modèle, soit en tuile mécanique sans côtes verticales apparentes (22/m<sup>2</sup> au minimum présentant le même aspect que la tuile plate petit moule) d'une seule teinte, soit en ardoise (27x18 cm environ) de pose droite.

Les couvertures des locaux techniques nécessaires à la gestion et à l'entretien des buttes, ou à l'observation des espaces naturels, et des bâtiments à usage de sports et loisirs peuvent être réalisées d'aspect bac acier teinté rappelant l'ardoise ou la tuile.

L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.

## **Façades**

### 1) Ordonnancement des ouvertures

Les ouvertures en toiture sont autorisées à condition que la somme des largeurs n'excède pas le tiers de la longueur de la toiture mesurée à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux techniques nécessaires à la gestion et à l'entretien des buttes ou à l'observation des espaces naturels.

### 2) Matériaux et couleurs

Les locaux techniques nécessaires à la gestion et à l'entretien des buttes ou à l'observation des espaces naturels seront en bardage métallique peint ou en bardage bois peint ou non.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings....) est interdit.

### **Annexes**

En règle générale, les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.

L'adjonction de vérandas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public (voies, places, ...).

### **Clôtures**

#### 1) Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être :

- en maçonnerie de moellons apparents. Les joints seront exécutés au mortier de chaux blanche et de sable local arasés au nu du mur essuyés,
- en maçonnerie recouverte par un enduit taloché ou gratté, de teinte sable clair rappelant la pierre calcaire,
- constituées de haies persistantes doublées ou non d'un grillage rigide.

#### 2) Généralités

La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites).

Il est recommandé pour les haies qu'elles soient composées dans le registre des haies champêtres locales.

### **Divers**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visibles depuis l'espace public.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être apposées en façade sur rue.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes. En cas de toiture terrasse, doivent être implantés avec un recul minimal de 1.50 mètre du bord de la toiture.

Un traitement anti-graffiti sera appliqué sur les parements en bordure de voie ou d'espace public.

L'ensemble des dispositions de l'article N 11 ne s'applique pas aux équipements publics.

**Article N 12**

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

***Généralités***

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

Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

- longitudinal 5.00 x 2.40 m
- en épi 5.00 x 2.40 m
- perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres

***Prescriptions particulières***

Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- pour toute construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,
- pour toute installation de sports et de loisirs : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

**Article N 13**

**Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

***Obligation de planter***

Toute implantation de construction doit se faire dans le cadre d'une composition paysagère de l'ensemble à laquelle elle appartient.

Tout aménagement paysager sera fait en accompagnement des écosystèmes existants en dominante Chênaie - charmaie pour les parties les moins humides et végétation de bords de rivière pour les parties les plus humides (Aulnaie, frênaie).

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

- 1 arbre = 5 m<sup>2</sup> de massifs arbustifs = 8 mètres de linéaires de haies.

### ***Espaces Boisés Classés***

Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres des Espaces Boisés Classés.

## ***Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol***

### **Article N 14**

### **Coefficient d'Occupation des Sols**

Non réglementé.

**TITRE VI**  
***ANNEXES***

## **ANNEXE 1**

Arrêté 99 DAI CV relatif au classement des Infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

---

---

# PREFECTURE DE LA SEINE-ET-MARNE

COORDINATION DES ACTIONS INTERMINISTERIELLES

BUREAU  
D'URBANISME, AMENAGEMENT ET CADRE DE VIE

**ARRETE 99 .DAI, 1 CV 048 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit**

**LE PREFET DE SEINE-ET-MARNE**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur**  
**Officier de l'Ordre National du Mérite**

VU le code de la construction et de l'habitation et notamment son article R. 111-4-1 ;

VU la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment ses articles 13 et 14 ;

VU le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L. 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements ;

VU le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

VU l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;

VU l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

VU les avis émis par les conseils municipaux des communes figurant sur la liste annexée au présent arrêté ;

**SUR** proposition du Directeur Départemental de l'Equipement de Seine-et-Marne.

## **A R R E T E**

**Article 1 :** Les dispositions des articles 2 et 4 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé sont applicables dans le département de Seine-et-Marne, dans les communes citées en annexe 1, aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'annexe 2 du présent arrêté et représentées sur les plans joints en annexe 3.

**Article 2 :** Les tableaux de l'annexe 2 donnent en regard du nom des communes concernées et pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau comptée de part et d'autre de l'infrastructure :

- pour les infrastructures routières, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

**Article 3 :** Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'annexe 1 doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

**Article 4 :** Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

**Article 5 :** Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes citées à l'annexe 1 pendant un mois au minimum.

**Article 6 :** Le présent arrêté doit être annexé par les maires des communes citées à l'annexe 1 au plan d'occupation des sols.

Les secteurs affectés par le bruit définis à l'annexe 2 doivent être reportés par les maires des communes citées à l'annexe 1 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

**Article 7 :** Le présent arrêté est tenu à la disposition du public dans les mairies, les subdivisions territorialement compétentes de la Direction Départementale de l'Equipeement et à la Préfecture de Seine-et-Marne, Direction des actions interministérielles - bureau urbanisme, aménagement et cadre de vie.

**Article 8 :** Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1, M. le Directeur Départemental de l'Équipement, sont chargés chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**Article 9 :** Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Mesdames et Messieurs les maires des communes mentionnées à l'annexe 1,
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement,

**POUR AMPLIATION**  
pour le Préfet et par délégation,  
l'Attaché, Chef de Bureau, p.i.,

Melun, le

12 MARS 1999

*le Préfet,*

signé : Cyrille SCHOTT.



Nicole LECLERCO

ANNEXE N° 1 : LISTE DES COMMUNES

ACHERES LA FORET  
ANNET SUR MARNE  
AVON  
BOISSISE LA BERTRAND  
BOISSY AUX CAILLES  
BOUTIGNY  
CESSON  
CHAILLY EN BIÈRE  
CHALIFERT  
CHAMPAGNE SUR SEINE  
CHARTRETTES  
CHEVRY COSSIGNY  
COULOMMIERS  
CREGY LES MEAUX  
DAMP MART  
ECHOUBOULAINS  
EMERAINVILLE  
FAVIERES  
FRETOY LE MOUTIER  
HERICY SUR SEINE  
LA HOUSSAYE EN BRIE  
LARCHANT  
LE MEE SUR SEINE  
LE PIN  
LE PLESSIS FEU AUSSOUX  
LESIGNY  
LIVRY SUR SEINE  
LOGNES

MACHAULT  
MELUN  
MOISSY CRAMAYEL  
MONTARLOT  
MORET SUR LOING  
NOISY SUR ECOLE  
PERTHES EN GATINAIS  
POLIGNY  
PONTAULT COMBAULT  
PONTCARRE  
ROISSY EN BRIE  
ROZAY EN BRIE  
SAACY SUR MARNE  
SAINT GERMAIN LAXIS  
SAINT GERMAIN SUR ECOLE  
SAMOREAU  
SAVIGNY LE TEMPLE  
SOGNOLES EN MONTOIS  
SOIGNOLLES EN BRIE  
SOLERS  
THIEUX  
VAIRES SUR MARNE  
VILLE SAINT JACQUES  
VILLEMER  
VILLENEUVE SAINT DENIS  
VILLIERS SOUS GREZ  
VOINSLES

Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral n° 99 DAI ACV048  
en date du 12 MAI 1999

Le Préfet,

Signé : Cyrille SCHOTT

POUR AMPLIATION  
Pour le Préfet et en copie  
L'Attaché, Chef de Bureau p.i.

N. LECLERCO



## **ANNEXE 2**

Arrêté préfectoral n° 010 DCSE IC 248  
Portant approbation du Plan de Prévention des Risques  
Technologiques autour de  
l'établissement SOGIF implanté sur le territoire  
de la commune de Moissy-Cramayel.



**PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE**

Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France  
Unité territoriale de Seine-et-Marne

Direction départementale des territoires  
de Seine-et-Marne  
Service environnement et prévention des risques  
Pôle prévention des risques et lutte contre  
les nuisances

**Arrêté préfectoral n° 010 DCSE IC 248  
portant approbation du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)  
autour de l'établissement SOGIF implanté sur la commune de Moissy-Cramayel**

**Le Préfet de Seine-et-Marne,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,**

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L515-15 à L515-25 et R515-39 à R515-50 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L126-1, L211-1, L230-1 et L300-2 ;

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié, relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

VU le décret du Président de la République en date du 1<sup>er</sup> avril 2010 portant nomination de Monsieur Jean-Michel DREVET, préfet de Seine-et-Marne ;

VU le décret du Président de la République en date du 26 août 2010 portant nomination de Monsieur Serge GOUTEYRON, sous-préfet hors classe, secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne ;

VU l'arrêté ministériel du 10 mai 2000 modifié, relatif à la prévention des accidents majeurs impliquant des substances ou des préparations dangereuses présentes dans certaines catégories d'installations classées soumises à autorisation ;

VU l'arrêté ministériel du 29 septembre 2005, relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées soumises à autorisation ;

VU les arrêtés préfectoraux autorisant l'exploitation régulière des installations de l'établissement SOGIF, implanté sur le territoire de la commune de Moissy-Cramayel ;

VU l'arrêté préfectoral n° 07 DAIDD IIC 050 du 9 mai 2007, portant création du comité local d'information et de concertation pour les sites des sociétés SOGIF et KUEHNE NAGEL LOGISTICS sur les communes de Moissy-Cramayel et Savigny-le-Temple ;

VU l'arrêté préfectoral n° 09 DAIDD IIC 301 du 23 novembre 2009, portant prescription du plan de prévention des risques technologiques autour de la société SOGIF sur le territoire des communes de Moissy-Cramayel et Lieusaint ;

VU les arrêtés préfectoraux modifiant la composition du comité local d'information et de concertation pour les sites des sociétés SOGIF et KUEHNE NAGEL LOGISTICS sur les communes de Moissy-Cramayel et Savigny-le-Temple et notamment l'arrêté préfectoral n° 10 DAIDD IC 115 du 12 mai 2010 portant renouvellement de la composition dudit comité ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2010 DCSE IC 176 du 13 août 2010, portant ouverture d'enquête publique sur le projet de PPRT autour de l'établissement SOGIF sur le territoire des communes de Moissy-Cramayel et Lieusaint ;

VU l'arrêté préfectoral n° 10/PCAD/14 du 20 septembre 2010 donnant délégation de signature à Monsieur Serge GOUTEYRON, secrétaire général de la préfecture et organisant sa suppléance ;

VU l'étude de dangers déposée par la société SOGIF le 22 décembre 2006 et complétée les 6 février 2007, 30 janvier 2008 et en avril 2008 ;

VU le rapport de l'inspection des installations classées en date du 25 mars 2009, proposant la liste des phénomènes dangereux à retenir pour le PPRT ;

VU le compte-rendu de la réunion des personnes et organismes associés à l'élaboration du PPRT susvisé qui a eu lieu le 24 mars 2010 ;

VU le projet de PPRT, élaboré conjointement par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France (DRIEE) et la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne (DDT), dans sa version d'avril 2010 soumis aux personnes et organismes associés et présenté à l'enquête publique ;

VU la lettre préfectorale du 22 avril 2010, sollicitant l'avis des personnes et organismes associés ;

VU les avis des personnes et organismes associés transmis à la préfecture de Seine-et-Marne :

- Comité Local d'Information et de Concertation (CLIC) : avis favorable à l'unanimité moins une abstention dans sa séance du 21 mai 2010 ;
- Société SOGIF : avis favorable par courrier en date du 30 juin 2010 ;
- Commune de Moissy-Cramayel : avis favorable dans la séance du conseil municipal du 28 juin 2010 ;
- Commune de Lieusaint : avis favorable à l'unanimité dans la séance du conseil municipal du 28 juin 2010 ;
- Conseil Général de Seine-et-Marne : prise d'acte par courrier en date du 20 juillet 2010 ;
- Syndicat d'Agglomération Nouvelle de la ville nouvelle de Sénart : approuve le projet de plan lors de son comité syndical du 24 juin 2010 ;

VU l'absence de délibération et valant avis favorable tacite, conformément à l'article R515-43 du code de l'environnement :

- du Conseil Régional d'Ile-de-France ;
- du Syndicat Mixte d'Etudes et de programmation de la ville nouvelle de Sénart ;
- de la SNCF ;

VU l'avis favorable de la commune de Savigny-le-Temple transmis à la préfecture de Seine-et-Marne ;

VU le bilan de la concertation transmis aux personnes et organismes associés, par courrier préfectoral du 12 août 2010 ;

VU le dossier d'enquête publique comprenant le projet de PPRT susvisé, le bilan de la concertation ainsi que les avis de personnes et organismes associés ;

VU la décision du tribunal administratif de Melun en date du 21 juillet 2010, désignant M. Henri LADRUZE en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique relative à la mise en place du PPRT sur les communes de Moissy-Cramayel et Lieusaint, autour de l'établissement SOGIF ;

VU le rapport et les conclusions favorables au projet de PPRT, établis par le commissaire enquêteur en date du 28 octobre 2010 ;

VU la note conjointe en date du 7 décembre 2010 de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Ile-de-France (DRIEE) et la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne (DDT), proposant l'approbation du PPRT dans une version de décembre 2010 intégrant des modifications consécutives aux observations formulées lors de l'enquête publique ;

**CONSIDERANT** que la société SOGIF à Moissy-Cramayel appartient à la liste prévue au IV de l'article L515-8 du code de l'environnement ;

**CONSIDERANT** que l'établissement SOGIF à Moissy-Cramayel est concerné par l'article L515-39 du code de l'environnement ;

**CONSIDERANT** qu'une partie du territoire des communes de Moissy-Cramayel et Lieusaint est susceptible d'être soumis aux effets de plusieurs phénomènes dangereux, générés par l'établissement SOGIF, de type toxique ou thermique et que ces phénomènes n'ont pu être écartés pour la maîtrise de l'urbanisation selon les critères en vigueur définis au niveau national ;

**CONSIDERANT** que l'article 4 de l'arrêté ministériel du 10 mai 2000 modifié susvisé, précise que l'étude de dangers décrit les mesures d'ordre techniques et organisationnels propres à réduire la probabilité et les effets des phénomènes dangereux et agir sur leur cinétique ;

**CONSIDERANT** la nécessité de limiter l'exposition des populations aux conséquences des accidents potentiels autour du site de la société SOGIF implantée à Moissy-Cramayel par un plan de prévention des risques technologiques fixant des règles particulières en matière de construction, d'urbanisme et d'usage ;

**CONSIDERANT** que la détermination de ces mesures résulte d'un processus d'analyse, d'échange et de concertation ;

**CONSIDERANT** que les modifications apportées au projet de PPRT font suite aux propositions formulées par les services instructeurs dans la note conjointe du 7 décembre 2010 et visent à répondre aux observations issues de l'enquête publique ;

**CONSIDERANT** que ces modifications ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de PPRT tel qu'il a été porté à l'enquête publique ;

**Sur proposition** du Secrétaire Général de la préfecture de Seine-et-Marne,

## **ARRÊTE**

### **Article 1<sup>er</sup> :**

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour du site de la société SOGIF implantée sur le territoire de la commune de Moissy-Cramayel, annexé au présent arrêté, est approuvé.

### **Article 2 :**

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques comprend :

- **une note de présentation** décrivant les installations ou stockages à l'origine des risques, la nature et l'intensité de ceux-ci et exposant les raisons qui ont conduit à délimiter le périmètre d'exposition aux risques ;
- **des documents graphiques** faisant apparaître le périmètre d'exposition aux risques et les zones et secteurs mentionnés respectivement aux articles L515-15 et L515-16 du code de l'environnement ;
- **un règlement** comportant, en tant que de besoin, pour chaque zone ou secteur les mesures d'interdiction et les prescriptions mentionnées au I de l'article L515-16 du code de l'environnement, ainsi que les mesures de protection des populations prévues au IV du même article ;
- **des recommandations** tendant à renforcer la protection des populations formulées en application du V de l'article L515-16 du code de l'environnement.

### **Article 3 :**

Cet arrêté ainsi que le plan de prévention des risques technologiques seront notifiés, par le préfet, aux personnes et organismes associés mentionnés à l'article 6 de l'arrêté préfectoral n° 09 DAIDD IIC 301 du 23 novembre 2009.

### **Article 4 :**

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Seine-et-Marne et fera l'objet, dès sa réception, d'un affichage dans les communes de Moissy-Cramayel et de Lieusaint et au siège du Syndicat d'Agglomération Nouvelle Sénart Ville Nouvelle et du Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation de la ville nouvelle de Sénart, pendant au moins un mois.

Les maires des communes de Moissy-Cramayel et de Lieusaint et les présidents du Syndicat d'Agglomération Nouvelle Sénart Ville Nouvelle et du Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation de la ville nouvelle de Sénart attesteront de l'accomplissement de cette formalité par un certificat d'affichage adressé au préfet de Seine-et-Marne.

**Article 5 :**

Un avis mentionnant l'approbation du PPRT, ainsi que les lieux où les documents peuvent être consultés, sera inséré par les soins du préfet, dans un journal local habilité à insérer des annonces légales dans le département.

**Article 6 :**

Le présent arrêté et le plan de prévention des risques technologiques seront tenus à la disposition du public aux mairies de Moissy-Cramayel et de Lieusaint, aux sièges du Syndicat d'Agglomération Nouvelle Sénart Ville Nouvelle et du Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation de la ville nouvelle de Sénart et à la préfecture de Seine-et-Marne, et sur le site Internet de la DRIEE Ile-de-France à l'adresse :

<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr>

**Article 7 :**

Le plan de prévention des risques technologiques vaut servitude d'utilité publique. Il devra être annexé au plan local d'urbanisme des communes de Moissy-Cramayel et de Lieusaint dans un délai de 3 mois à compter de la réception du présent arrêté, conformément aux dispositions de l'article L126-1 du code de l'urbanisme.

**Article 8 :**

Le présent arrêté pourra faire l'objet dans le délai de 2 mois à compter de sa publication :

- soit d'un recours gracieux auprès du Préfet de Seine-et-Marne,
- soit d'un recours hiérarchique adressé au Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.

Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de MELUN (43 rue du Général de Gaulle – 77000 MELUN) :

- soit directement, en l'absence de recours gracieux ou hiérarchique, dans le délai de 2 mois à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues aux articles 4 et 5 du présent arrêté ;
- soit à l'issue d'un recours gracieux ou hiérarchique dans les 2 mois à compter de la date de notification de la réponse obtenue de l'administration, ou au terme d'un silence gardé par celle-ci pendant 2 mois à compter de la réception de la demande.

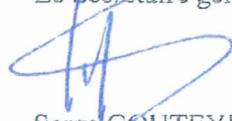
**Article 9 :**

Le Secrétaire Général de la Préfecture,  
le maire de la commune de Moissy-Cramayel,  
le maire de la commune de Lieusaint,  
le président du Syndicat d'Agglomération Nouvelle Sénart Ville Nouvelle,  
le président du Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation de la ville nouvelle de Sénart,  
le directeur de la société SOGIF,  
le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France et  
le directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

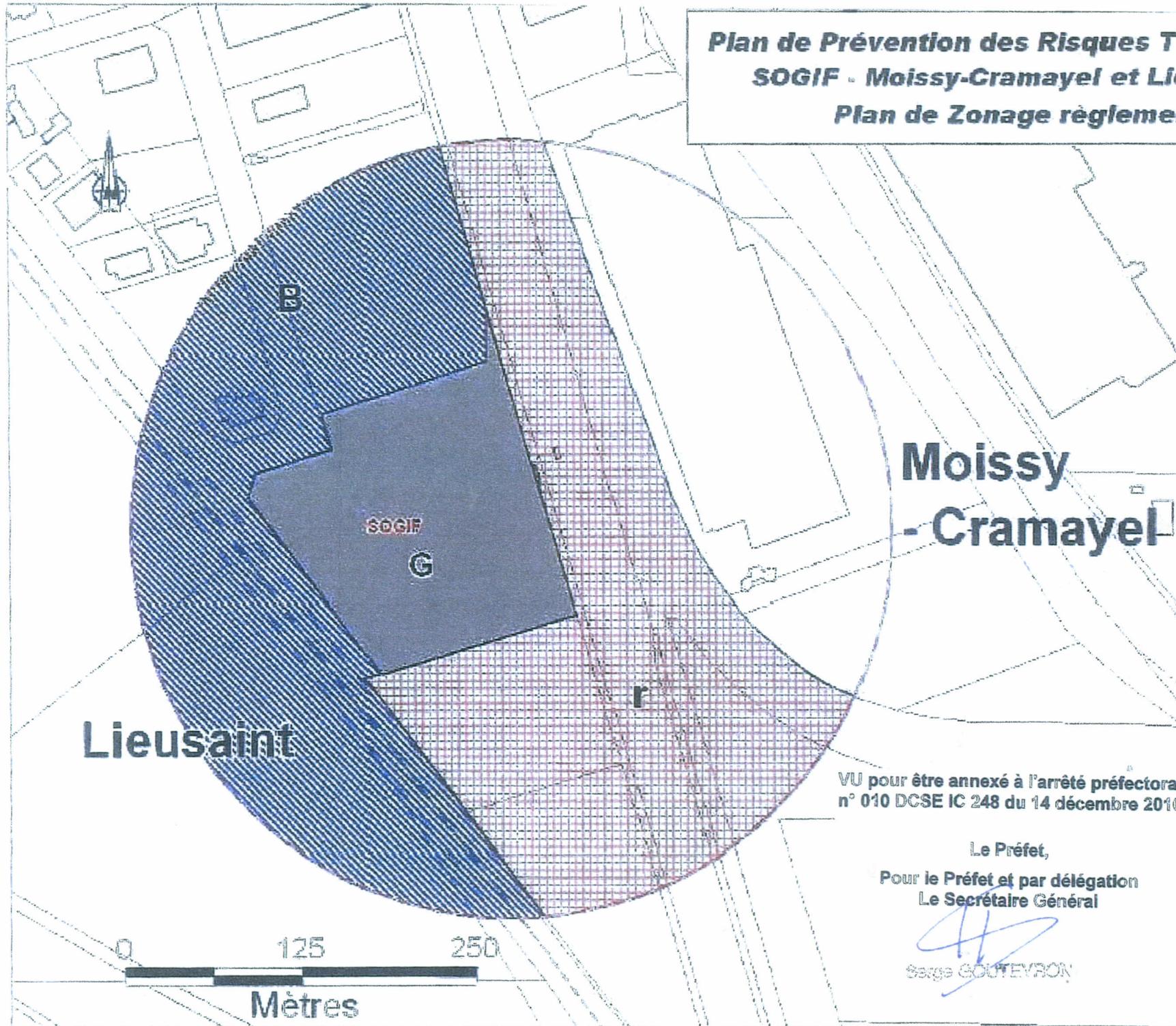
Melun, le 14 DEC. 2010

Le Préfet,  
Pour le Préfet et par délégation,  
Le Secrétaire général



Serge GOUTEYRON

**Plan de Prévention des Risques Technologiques  
SOGIF - Moissy-Cramayel et Lieusaint (77)  
Plan de Zonage réglementaire**



**LEGENDE**

Zonage réglementaire

-  Zone d'interdictions limitées B
-  Zone d'interdictions C
-  Zone à risque 0

Éléments de repérage

-  Limites communales
-  Périmètre de l'étude du PPR
-  Bah
-  Emprise foncière de l'établissement SOGIF

VU pour être annexé à l'arrêté préfectoral n° 010 DCSE IC 248 du 14 décembre 2010

Le Préfet,  
Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général

  
Serge GOUTEVRON

Service : 01 67 50 30 00 (secrétariat) / 01 67 50 30 01 (boîte postale)  
CAMPAGNE - SOGIF/CEP/PPR/PPRT  
Rue : 501 09700 01 67 50 30 00  
Date : 14/12/2010

**Echelle 1/2500**

### **ANNEXE 3**

Canalisation TOTAL RAFFINAGE FRANCE  
LE HAVRE-NANGIS



**TOTAL**

Total Raffinage France  
Etablissement Pétrolier de Gargenville

N/Réf. : GGV/2013-138 MH/GEG

Monsieur Le Maire,

Par la présente, nous vous rappelons, la présence de notre canalisation TOTAL RAFFINAGE FRANCE Ø 500 mm LE HAVRE- NANGIS sur votre commune.

La construction et l'exploitation de la canalisation ont été autorisées par le décret du 17 juillet 1965 et reconnues d'utilité publique par décret du 17 février 1966.

Cette installation est soumise au règlement de sécurité des pipelines à hydrocarbures, arrêté du 20 août 2006 modifié par l'arrêté du 20 décembre 2010.

Nous profitons également de cette lettre pour vous rappeler que notre canalisation est implantée à l'intérieur d'une bande de 5 mètres de large en servitude non aedificandi. Une servitude de passage de 15 mètres de largeur coiffe la bande de servitude non aedificandi.

Nous vous rappelons enfin que depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012, les personnes ou entrepreneurs qui souhaitent réaliser des travaux ont l'obligation de consulter le téléservice [www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr). Ce service permet de vous renseigner sur la localisation des réseaux existants.

Nous vous remercions de bien vouloir nous retourner l'accusé de réception, ci-dessous, dès réception du présent courrier.

Gargenville, le 9 avril 2013

Mairie de Moissy-Cramayel
DGS
12 AVR. 2013
Service Instructeur : DGAT + DSAU
MAIRIE : 6 Place du Souvenir 77550 MOISSY CRAMAYEL

A l'attention du Maire

Mairie de Moissy-Cramayel
COURRIER ARRIVÉE
12 AVR. 2013
Destinataire : DGS
Copies : JJF

Adresse postale : 40 avenue Jean Jaurès – 78440 Gargenville  
Tél. + 33 (0) 1 30 98 53 31 – Fax + 33 (0) 1 30 98 53 32

TOTAL RAFFINAGE FRANCE  
Société par Actions Simplifiée au capital de 100 050 000 euros  
Siège social : 2, Place Jean Millier – La Défense – 92400 Courbevoie  
SIREN : 529 221 749 RCS NANTERRE  
Locataire-gérant de TOTAL RAFFINAGE MARKETING

Vous pouvez nous contacter à l'adresse suivante :

*Pipeline de l'Ile de France*  
**TOTAL RAFFINAGE FRANCE**  
*40, Avenue Jean Jaurès*  
*78440 Gargenville*  
*Tél : 01.30.98.53.50*

Numéro d'urgence 01 30 92 28 40

Nous restons à votre disposition pour vous apporter toute précision complémentaire vous permettant de vous faciliter le traitement des projets dans la zone de notre canalisation.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.



**L. JOURNAL**  
Chef d'Exploitation

✕

---

**ACCUSÉ DE RECEPTION**

Je soussigné .....  
Maire de la commune .....  
reconnais avoir reçu de l'Etablissement Pétrolier de Gargenville - TOTAL RAFFINAGE  
FRANCE, le courrier d'information sur le Pipeline de l'Ile de France et en avoir pris  
connaissance.

Le : \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / 2013

**Cachet et signature :**

## **ANNEXE 4**

Extraits du Code de l'Urbanisme

## **ANNEXE 4 –Extraits du Code de l’urbanisme**

### **Article R111-2**

(créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – art. )

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### **Article R111-4**

(Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – art.)

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

### **Article R111-26**

(Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015-art. )

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

### **Article R111-21**

(Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – art.)

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

## **ANNEXE 5**

Extraits du Code Civil

## **Article 640**

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

## **Article 641**

(Loi du 8 avril 1898 art. 1 Bulletin des lois, 12° s., B 1970, n° 34577))

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds. Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété. S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

## **Article 676**

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

## **Article 677**

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

### **Article 678**

(Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 art. 35 Journal Officiel du 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968)

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

### **Article 679**

(Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 art. 35 Journal Officiel du 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968)

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

### **Article 680**

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

### **Article 682**

(Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

(Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 art. 36 Journal Officiel du 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

## **ANNEXE 6**

Lexique architectural et petit lexique paysager

## Lexique architectural

**Abris de jardin** : construction légère utilisée pour le petit outillage de jardin

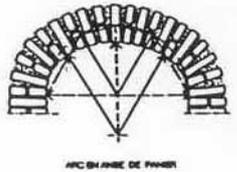
**Abri pour animaux** : Bâtiment fermé sur 2 côtés

**Acrotère** : Couronnement placé à la périphérie d'une toiture terrasse

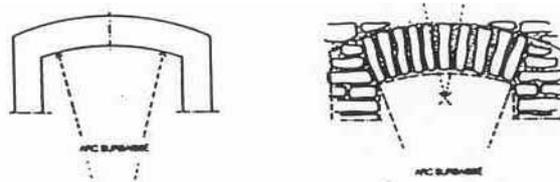
**Allège** : partie de mur sous l'appui d'une fenêtre

**Annexe** : construction mineure qui est complémentaire à la construction principale et n'ayant pas une fonction d'habitation.

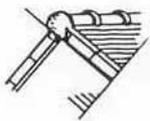
**Arc en anse de panier** : arc surbaissé dont les naissances épousent la forme d'une portion de cercle



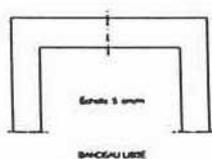
**Arc surbaissé** : arc dont la hauteur est inférieure à un demi-cercle



**Arétier (de couverture)** : Rencontre de 2 plans de couverture qui forme un angle saillant



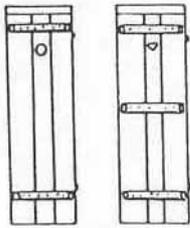
**Bandeau** : Élément de mur étroit et lisse, légèrement saillant, qui va d'un bout à l'autre d'une façade, on peut contourner tout un édifice (ceinture) ou encore encadrer un percement.



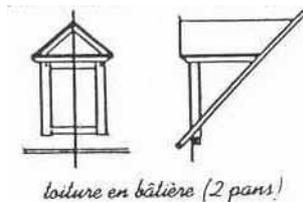
**Bardage** : Habillage d'une paroi verticale généralement en planches de bois ou en tuiles ou métallique.

**Bardeau** : Élément de bois qui peut avoir une certaine longueur. Par extension, nom donné à des éléments de couverture en bois en forme de tuile ou d'ardoise appelés aussi essentes.

**Barre (de volet)** : pièce de bois horizontales, assemblée sur des planches verticales pour les conforter.

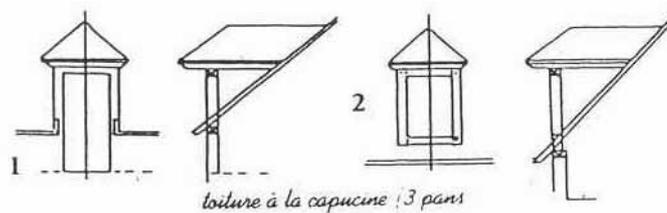


**Batière (lucarne en)** : toiture à deux pentes.



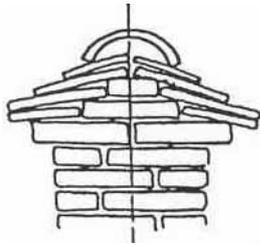
**Beurré (joint)** : Joint plein et incertain recouvrant largement les moellons d'une maçonnerie.

**Capucine (lucarne à la)** : lucarne à trois versants de toitures.



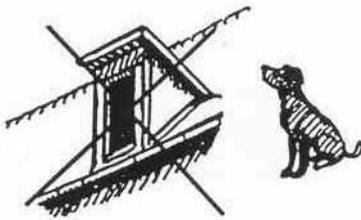
**Chaînage** : ensemble des chaînes ou membres verticales en pierre de taille ou en brique, destinées à consolider un mur.

**Chaperon** : petit toit protégeant le faîte d'un mur.



**Chaux** : liant aérien provenant de la craie chauffée dans un four à chaux.

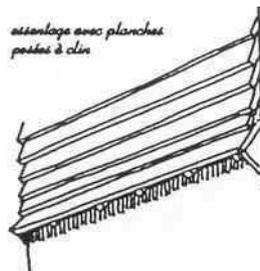
**Chien assis** : Lucarne appelée aussi « lucarne à demoiselle ». Nom donné improprement à une lucarne rampante.



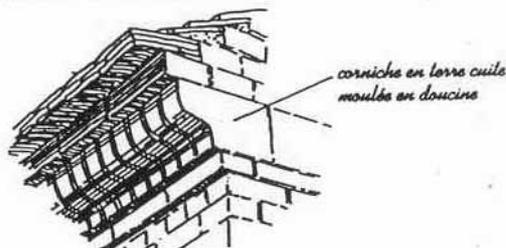
**Claveau** : pierre taillée en coin, utilisée dans la construction d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

**Clef** : Claveau occupant la partie centrale d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

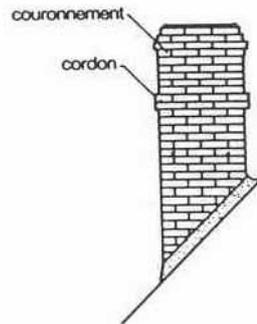
**Clin (de bardage)** : Planche horizontale posée avec un léger recouvrement



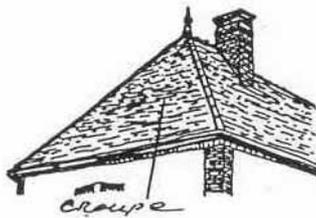
**Corniche** : Élément saillant couronnant un corps d'architecture.



**Couronnement (de mur, de pilier, de souche de cheminée) :** partie supérieure, et généralement saillante.

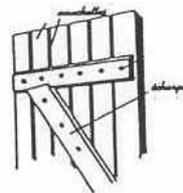


**Croupe :** versant de toiture de forme triangulaire réunissant 2 pans principaux dits « longs pans ».



**Débord :** saillie par rapport au nu d'une façade- toiture débordante – toiture en saillie.

**Echarpe :** pièce oblique dans un pan de bois.



**Ecorché :** fer plat ouvragé dont les découpes latérales ont été écartées dans un but défensif.



**Egoût (couverture)** : bas de pente du toit où s'égoutte l'eau de pluie. Dernier rang en bas de la couverture.

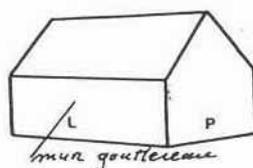
**Enduit** : couche de mortier de chaux ou de plâtre recouvrant un mur, une cloison, un plafond. Est plus nivelé qu'un crépi, lissé à la truelle.

**Fâitage** : Partie la plus élevée à l'intersection de deux versants de toiture.

**Fronton (de lucarne)** : pignon ouvragé à cadre mouluré.

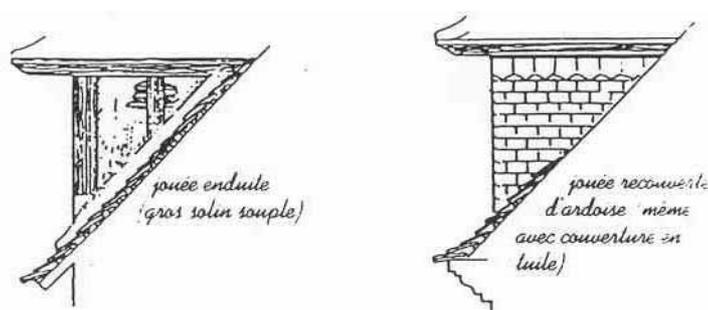


**Gouttereau (mur) ou long pan** : mur recevant l'égout du toit.

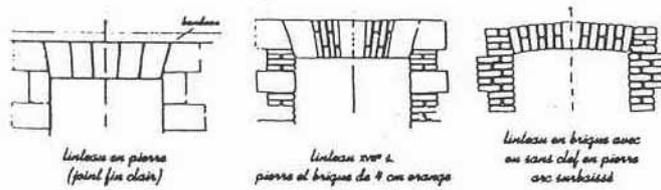


**Gratté** : aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une taloche à pointe ou d'une tranche de truelle.

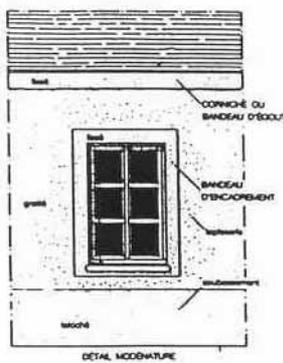
**Joues, jouées (lucarnes)** : partie latérales de chaque côté des lucarnes, souvent recouvertes d'un bardage ou essentage, au moins à l'ouest.



**Linteau** : traverse reposant sur les deux montants d'une baie.



**Modénature** : ensemble d'éléments de moulure.



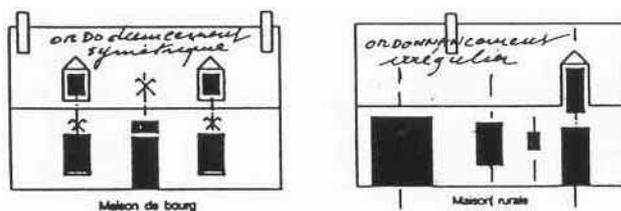
**Modénature riche** : l'ensemble des décors est très ornementé : moulures très travaillées de la corniche, d'un bandeau d'étage, des percements, des chaînages d'angle, de la pilastre, du fronton, du médaillon.

**Modénature sobre** : l'ensemble des décors exprime uniquement la structure de l'édifice (subdivision horizontales : corniche, soubassement, bandeau d'encadrement et d'étage).

**Moellon** : petit bloc de pierre calcaire à peine dégrossi sur une face.

**Nu d'un mur** : surface de ce mur.

**Ordonnancement** : composition architecturale rythmée.



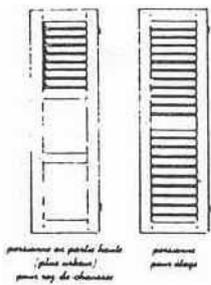
**Outeau** : petite lucarne de ventilation d'un comble de forme souvent triangulaire.



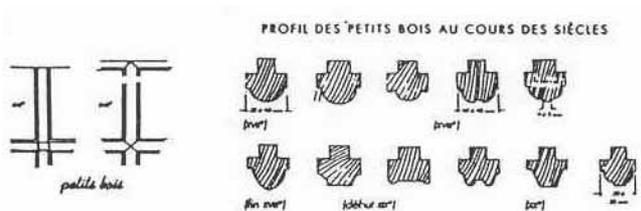
**Parpaing** : pierre qui traverse toute l'épaisseur d'un mur. On en voit le bout de chaque côté.

**Penture (serrurerie)** : pièce de métal fixée sur les portes, volets, assurant leur rotation.

**Persiennes** : se distingue du volet par des lames obliques laissant passer l'air et la lumière.

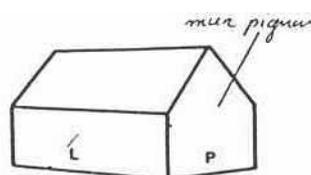


**Petits bois (profil de)** : barres horizontales séparant un vantail de fenêtre en deux, trois, quatre carreaux et plus.

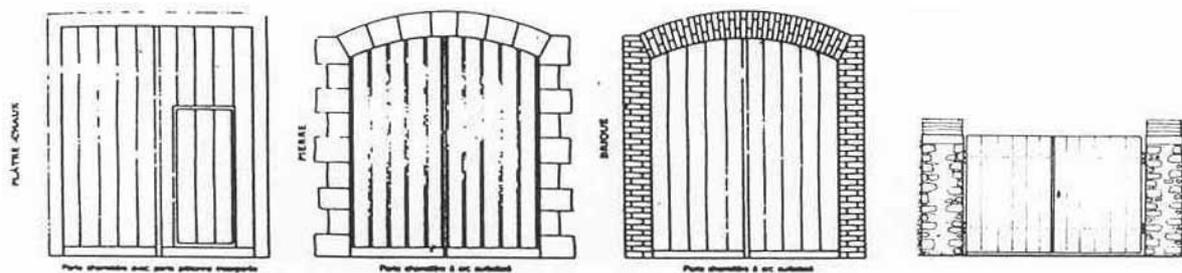


**Pierre de taille** : pierre de dimension importante aux faces soigneusement dressées.

**Pignon** : partie supérieur d'un mur qui porte les pannes du toit.



**Porte charretière** : destinée au passage des charrettes.



**Rive** : Rencontre d'un versant de toiture avec le rampant d'un pignon.



**Soubassement** : partie inférieure d'une construction.

**Tableaux** : parois latérales encadrant une porte ou une fenêtre.

**Taloché** : aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une planche de bois.

**Volumétrie d'un bâtiment** : espace en trois dimensions (délimité par la longueur, largeur et hauteur) qu'occupe un bâtiment. Il s'agit de l'enveloppe physique d'un bâtiment déterminé par les murs extérieurs, leur hauteur et la toiture qui recouvre l'ensemble et dont l'unité de mesure est exprimée en m<sup>3</sup>

Sources :

- *La maison rurale en Ile-de-France* de Pierre Thiébaud – Publications du Moulin de Choiseau, 1995.
- *Les maisons paysannes de l'Oise* d'Aline et Raymond Bayar, aux ed : Eyrolles, 1995.

## Petit lexique paysager

**Arbre** : Plante ligneuse, feuillue ou résineuse, dont la partie aérienne est constituée du tronc et de la cime, et atteignant, à l'âge adulte une hauteur supérieure à 7 ou 8m.

Le tronc est une tige axiale non ramifiée à la base.

La cime est formée par les ramifications des branches qui se développent au-dessus du tronc, et appelées « ramure ».

Un arbre peut être décrit selon son port et sa hauteur :

- entre 7 et 15 m : arbre de petite taille
- entre 15 et 20 m : arbre de taille moyenne
- entre 20 et 40 m : arbre de grande taille
- plus de 40 m : arbre de très grande taille

**Arbre de haute tige** : Feuillu dont le tronc est suffisamment élevé pour qu'un homme puisse passer sous son feuillage sans être gêné.

**Arbuste** : Plante ligneuse, feuillue ou résineuse, naturellement ramifiée à la base, qui ne possède ni tronc ni grosses branches, et se compose de nombreuses tiges ligneuses partant de la souche, et dont la hauteur naturelle ne dépasse pas les 2 mètres.

**Bassin de retenue** : Bassin artificiel créé dans le but de retenir les eaux pluviales.

**Bocage** : Paysage rural caractéristique composé de pâtures de petite taille, clôturées par des systèmes de haies (« Haies bocagères »), et souvent ponctuées d'arbres.

**Brise-vent** : Abri constitué par des végétaux, ou un ouvrage vertical, fixe ou mobile, permettant de protéger du vent un végétal, une voie, une construction,...

**Carrefour en étoile** : Carrefour à plus de 4 branches, rayonnant dans toutes les directions.

**Carrefour en patte d'oie** : Carrefour à trois branches formant ensemble un angle égal ou inférieur à 180.

**Cépée** : Feuillu caractérisé par la présence de plusieurs tiges issues de la souche du sujet, à la suite d'un recépage.

**Composition paysagère** : Composition de l'espace qui inclut les éléments végétaux et minéraux.

**Composition végétale :** Composition de l'espace qui inclut les éléments végétaux.

**Couvert :** ensemble des parties boisées d'un jardin.

**Elagage :** Taille effectuée sur un végétal forestier adulte, consistant à couper certaines branches, malades, mal placées ou superflues pour limiter son développement, ou stimuler sa vigueur, préserver ou recréer sa forme. L'élagage est généralement pratiqué en hiver, pendant le repos végétatif ; cependant il peut être pratiqué en pleine saison (juin, juillet), en aucun cas il ne peut être pratiqué en montée ou descente de sève (printemps, automne).

**Elagage doux :** Méthode d'élagage destiné à préserver au maximum la silhouette de l'arbre et son intégrité biologique par des interventions limitées en utilisant la systématique du tire sève.

**Espace vert :** Espace public urbain planté de végétaux, sans clôture et de forme indéterminée, destiné aux loisirs.

**Exposition :** caractéristiques de l'ensoleillement d'un site, déterminées en fonction du climat, des points cardinaux, du relief, et des vents dominants. Les contraintes liées à l'exposition peuvent être améliorées par le drainage, l'arrosage, ou une protection quelconque. L'exposition caractérise aussi le type de végétation que l'on trouvera sur un site.

**Fastigiés :** en forme de fuseau, érigée (exemples : cyprès, thuyas, peupliers d'Italie...).

**Fossé :** tranchée marquant une limite et empêchant le passage. Le fossé peut être sec ou en eau, selon l'usage et la saison.

La deuxième fonction du fossé est le drainage des espaces qu'il délimite.

**Futaie :** Couvert constitué de feuillus ou résineux obtenus par reproduction sexuée ou par semis, qui présentent un tronc long et dégagé.

La futaie irrégulière comporte sur une même parcelle des arbres forestiers d'âges variés.

La futaie jardinée est une futaie irrégulière présentant un mélange équilibré d'arbres de tous âges et dans laquelle les arbres forestiers sont groupés par pied et les ramures étagées dans l'espace. Les arbres sont exploités selon leur diamètre et non selon leur âge.

La futaie régulière présente des arbres forestiers d'âge identique où les survivants des coupes successives vieillissent jusqu'à exploitation.

**Haie :** Clôture de hauteur variée formée d'arbres, d'arbustes, d'épines, ou de branchages.

La haie vive est constituée par des arbrisseaux ou des arbustes de basse tige épineux, taillés de façon à présenter une surface défensive.

La haie sèche est constituée par des arbres de basse tige morts ou des branchages (brandes,...), taillés de façon homogène.

**Haie libre :** Haie non taillée.

**Herbacée :** Végétal dont les tiges sont souples, peu ligneuses, généralement vertes et de consistance proche de celle des feuilles. Le végétal herbacé est appelé « Vivace » lorsqu'il vit plus de 2 années.

**Jardin potager :** Jardin d'utilité ou partie d'un jardin consacrée à la culture de plantes potagères.

**Mail :** Double alignement d'arbres taillés en rideaux, encadrant une allée de promenade.

**Point focal :** Repère visuel fortement présent dans le paysage

**Point noir paysager :** Élément paysager particulièrement inesthétique ou remarquablement mal intégré au paysage environnant.

**Point noir de sécurité :** Site particulièrement accidentogène.

**Receppe :** Taille de formation ou de rajeunissement consistant à couper à la base la tige d'un végétal ligneux pour favoriser la pousse de nouvelles tiges issues de la souche pour créer une cépée.

**Relief naturel :** Relief du terrain avant son aménagement.

**Rideau :** Palissade de verdure constituée par les ramures taillées d'un alignement d'arbres de haute tige à tronc apparent.

**Série :** Modèle de végétation exprimant l'évolution, par stades successifs, d'une couverture végétale en un même site.

**Taillis :** Couvert constitué généralement de feuillus obtenus par recépage et multiplication végétative (rejets, drageons, marcottes,...).

**Taillis sous futaie :** Couvert composé conjointement de taillis et de futaie.

**Terrasse** : Terre-plein d'une levée de terre mettant de niveau un terrain en pente.

**Trame verte** : désigne les formations végétales et leurs constitutions dans le cadre d'une organisation spatiale.

**Végétal de forme libre** : Végétal ligneux ou herbacé dont la forme peut être naturelle ou résulter de diverses tailles de formation ou d'entretien afin qu'il conserve sa forme naturelle.

**Végétal d'ornement** : Plante ligneuse ou végétal herbacé, utilisé pour son caractère esthétique. Il est choisi pour son aspect, son port, mais également selon d'autres critères visuels ou olfactifs.

**Végétation** : Ensemble des végétaux vivant en un même lieu. Le climax est l'état d'équilibre de l'ensemble des végétaux dans un milieu donné (sol et climat) tendant à une production optimale de la biomasse.

**Végétal indigène ou végétal local** : Végétal poussant de manière spontanée dans un pays ou une région, à l'opposé du végétal exotique. Un végétal spontané croît spontanément sans avoir été semé ou planté, il est adapté aux conditions écologiques de l'aire biogéographique.

**Végétal exotique** : Végétal appartenant à une espèce étrangère à la région, introduit par l'homme, et qui ne peut croître naturellement dans les conditions écologiques locales.

## Titres II et III - Article 13

**Espaces libres et plantations**

### Tiges forestières locales et acclimatées

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• tilleuls</li> <li>• frêne</li> <li>• charme</li> <li>• merisier</li> <li>• hêtre</li> <li>• bouleaux</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• chênes</li> <li>• peupliers</li> <li>• érable sycomore</li> <li>• érable plane</li> <li>• érable champêtre</li> <li>• pin sylvestre</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• pin laricio</li> <li>• saules (marsault, blanc, ...)</li> <li>• aulnes</li> <li>• châtaignier</li> </ul> |
|--|---|---|

### Arbustes locaux

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• genévrier commun</li> <li>• cerisier à grappes</li> <li>• érable champêtre</li> <li>• charme commun</li> <li>• cornouiller sanguin</li> <li>• cornouiller mâle</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• cytise</li> <li>• troëne</li> <li>• lilas</li> <li>• noisetier</li> <li>• viorne obier</li> <li>• viorne mancienne</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• buis</li> <li>• prunellier</li> <li>• houx</li> <li>• néflier</li> <li>• if</li> </ul> |
|--|--|---|

### Haie végétale - exemple

1	3	1	3
x	x	x	x
	x	x	x
	2	4	2
1-charme	2-hêtre	3-houx	4-noisetier

### Petit brise vent - exemple

1	3	1	3
x	x	x	x
	x	x	x
	2	4	2
1-érable champêtre	2-prunus spinosa	3-troëne	4-charme

### Bande boisée - exemple

1	3	2	3	2	3	1	3	2	3	2	3
x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
	2	3	1	3	2	3	2	3	1	3	2

1-arbre de haut-jet (ex: tilleul, érable sycomore, ...) - écartement : 6 mètres

2-cépée (ex: saule noisetier, érable champêtre, ...) - écartement : 2 à 3 mètres

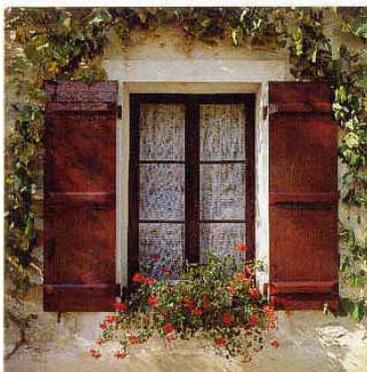
3-bourrage par arbustes (ex: troëne, cornouiller, lilas,...) - écartement : 1 mètre

## Palette de base (1)

### La peinture



brun	gris	vert gris
tabac	PALETTE DE BASE	beige
lie de vin	gris bleu	vert foncé



#### Source :

*La maison rurale en Ile-de-France* de Pierre Thiébaud – Publications du Moulin de Choiseau, 1995.

## Palette de base (2)



## **ANNEXE 7**

Assainissement

## Comité syndical du 25 juin 2009

### Délibération n° 23

**Objet : Sénart**  
**Approbation du zonage d'assainissement**

Le Comité syndical, légalement convoqué, s'est réuni à Lieusaint sous la présidence de M. Jean-Jacques Fournier.

**Date de convocation : 18 juin 2009**

**Date d'affichage : 19 juin 2009**



san  
sénart

#### **Présents**

MM. Allieux - Auzet - Bailly - Mme Benoît - MM. Bernheim - Bianchi - Bisson - Brenot - Coattrieux - Conq - Mmes Declerck - Duclau - MM. Fournier - Frances - Gaudin - Mmes Jullien - Lebourg - M. Lebrun - Mme Leduc - M. Legrand - Mmes Maître - Mauduis - Monville - Pichery - M. Réthoré - Mme Savy - M. Sénéchal - Mme Tsevery - M. Valerii

#### **Absents**

MM. Alapetite - Brûlé - Mme Espenel - M. Roger - Mme Salles

#### **Absents représentés**

Mme Faure par M. Brenot - M. Geoffroy par Mme Declerck - M. Guilbot par M. Bailly - Mlle Rimoldi par M. Coattrieux - Mme Rottembourg par Mme Mauduis

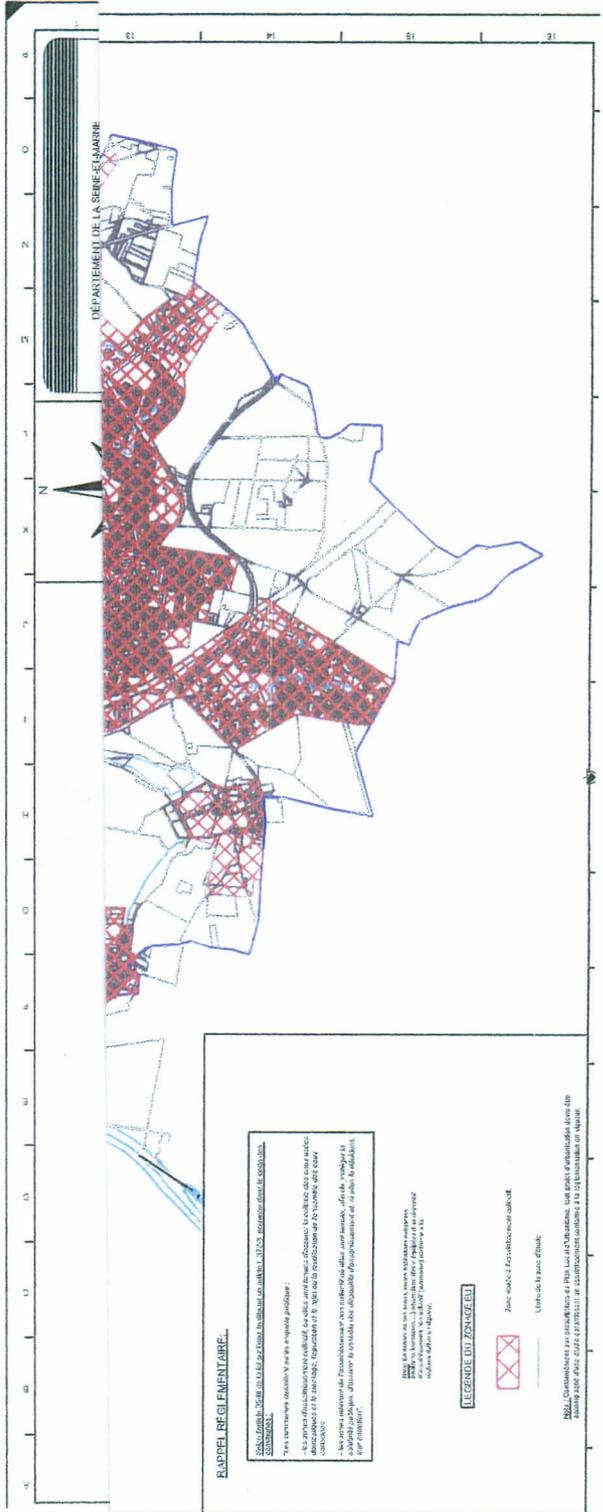
#### **Nombre de membres**

En exercice : 39

Présents : 29

Votants : 34

Monique Mauduis a été désignée secrétaire de séance



DEPARTEMENT DE LA SERRE-CLASSE

**RAPPEL DES FEMENTAIRE.**

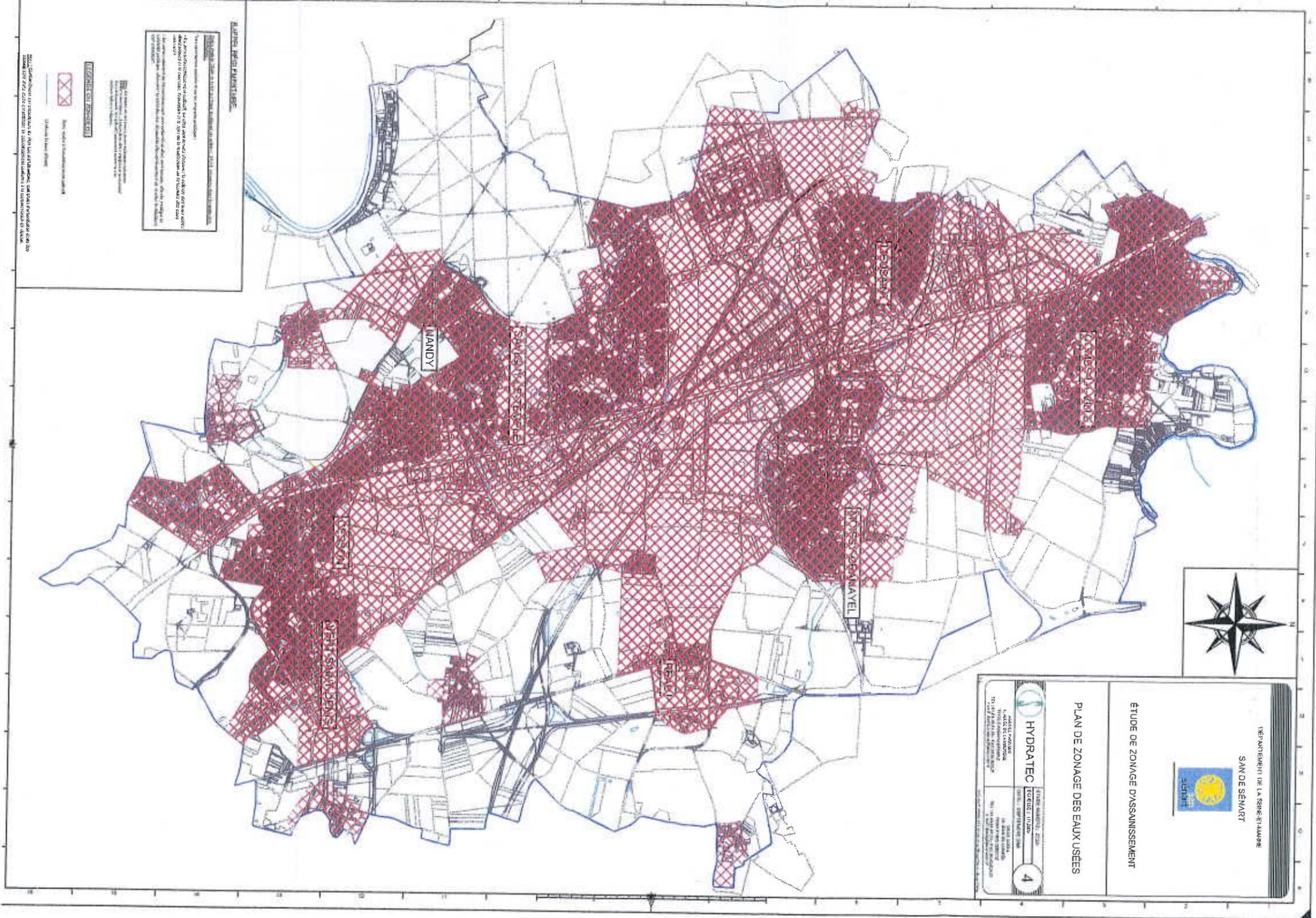
Les parcelles de la commune de la Serre-Classe, au territoire de la commune de la Serre-Classe, sont affectées à l'usage de la commune de la Serre-Classe. Les parcelles de la commune de la Serre-Classe, au territoire de la commune de la Serre-Classe, sont affectées à l'usage de la commune de la Serre-Classe. Les parcelles de la commune de la Serre-Classe, au territoire de la commune de la Serre-Classe, sont affectées à l'usage de la commune de la Serre-Classe.

**LEGENDE DU ZONAGE (1)**

-  Zone de la commune de la Serre-Classe
-  Limites de la commune de la Serre-Classe

(1) Les parcelles de la commune de la Serre-Classe, au territoire de la commune de la Serre-Classe, sont affectées à l'usage de la commune de la Serre-Classe. Les parcelles de la commune de la Serre-Classe, au territoire de la commune de la Serre-Classe, sont affectées à l'usage de la commune de la Serre-Classe.





**ÉTUDE DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT**

La présente étude a été réalisée en vertu de la loi n° 1010 du 20 mai 2002 relative à la décentralisation et de la loi n° 2701 du 23 août 2003 relative à l'organisation territoriale de la Région wallonne.

Le zonage d'assainissement est défini par les limites des zones d'assainissement et des zones de collecte des eaux usées.

Le zonage d'assainissement est défini par les limites des zones d'assainissement et des zones de collecte des eaux usées.

**LEGENDE**

Zone de collecte des eaux usées

Zone d'assainissement

2022, l'Etat fédéral et la Région wallonne ne sont pas responsables de l'usage qui sera fait de ces données.



REPUBLIQUE FRANÇAISE  
 DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS  
 SAN DE SEMART

ÉTUDE DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

PLAN DE ZONAGE DES EAUX USEES

**HYDRATEC** | **ÉTUDE D'ÉTUDE**

4