

TITRE III

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

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

Elle comporte un secteur qui identifie les zones humides avérées déterminées par le SAGE.

• Les constructions sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral DAI 1 CV 070, du 19 avril 1999 (joint en annexe), relatif au classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

• Zones submersibles. Sont applicables les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de l'Yerres (approuvé par arrêté inter-préfectoral 2012/DDT/SE/281 du 18 juin 2012).

Cette zone comporte aussi des fermes dont la reconversion est autorisée. Elles sont identifiées au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme (2°) :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Rappel : dans la zone A, s'appliquent les servitudes relatives aux protections des canalisations de transport de gaz.

• Concernant la zone traversée par le gazoduc DN 300 dite Artère de l'Est, les prescriptions de préservation de la fréquentation humaine du site sont les suivantes (arrêté préfectoral n° 16 DCSE SERV 77 du 9 mai 2016) :

Conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont suivantes, en fonction des zones d'effets :

- Servitude SUP1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement (90 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).

L'analyse de compatibilité, prévue à l'article R431-16 j) du code de l'urbanisme, est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

- Servitude SUP2 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).

- Servitude SUP3 : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation).

*

* *

SECTION I

ARTICLE A.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 - Sont interdites : Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A.1.2. sont interdites, et notamment :

- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire ou non roulants, résidus urbains.
 - Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides, ainsi que le stationnement des mobile-homes.
 - Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.111-37 à R 111-40, du Code de l'Urbanisme.
 - L'ouverture des carrières.
 - Toute urbanisation nouvelle dans une bande de 50 mètres par rapport aux limites des bois de plus de 100 hectares, à l'exception des constructions nécessaires à l'activité agricole.
 - Les demandes de défrichement (c'est-à-dire de déboisement) sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article **L113-1** du code de l'urbanisme.
 - Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 50 mètres par rapport au rebord de la berge des cours d'eau.
 - La présence d'un risque d'inondation lié aux remontées de nappes interdit la réalisation de sous-sols, sauf réalisation sous forme de cuvelage étanche.
 - Pour les constructions et aménagements à implanter dans les secteurs exposés à un aléa des argiles (voir carte en annexe III), sont applicables les recommandations reportées en annexe II.
 - La zone A comporte aussi des secteurs humides de classes 2 et 3 (voir annexes IV du règlement) : avant tout projet, il conviendra de vérifier le caractère non humide de ces sites. Les projets concernant ces secteurs pourront être soumis aux procédures au titre de la loi sur l'Eau, afin de définir des mesures de protection appropriées en cas de zones humides avérées.
- En outre, dans le secteur de zones humides avérées, sont interdits :

Rappel du régime juridique :

- Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.
- Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).

Sont interdits :

Tous travaux publics ou privés susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment :

- la mise en eau (création de plan d'eau...), le comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à la gestion écologique de la zone humide ;
- la plantation de boisements et l'introduction de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains
- tout nouveau drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide à l'exception du remplacement d'un drainage existant ;
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

Toute occupation et utilisation du sol à l'exception de celles strictement indispensables à des ouvrages nécessaires aux services publics.

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

1.2 - Sont soumis à conditions :

1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs de zones humides avérées :

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique, aux mêmes conditions que ci-dessus.

- L'aménagement et l'extension, dans la limite globale de 40 m² de surface de plancher, des habitations existantes, lors de la publication du présent P.L.U, ainsi que leurs annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sous condition de SMA (surface minimale d'assujettissement) :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, y compris celles destinées au logement des exploitants ruraux à raison d'une maison unifamiliale de gardiennage, à condition qu'elle soit **nécessaire à l'activité agricole**, qu'elle s'implante en continuité des bâtiments principaux d'exploitation, sauf si des gênes pour le voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable, et en utilisant le même accès routier.

- Les installations et dépôts classés ou non à condition :

- . qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ;
- . que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Les constructions nécessaires à l'activité agricole, exception faite des élevages industriels et sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- Sauf s'il s'agit de remblayer et de renforcer les routes et chemins, ou une plate-forme nécessaire aux activités agricoles ou forestières, sont interdits dans la zone tous remblais de matériaux inertes, matériaux de démolition, gravats, terres de fouilles, quelle que soit leur hauteur et leur surface, afin de permettre la conservation des paysages, des réseaux de fossés et de conserver les mares et lieux humides.
- L'aménagement des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole et présentant plus de 170 m² de surface de plancher et leur extension dans la limite de 25% de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du présent P.L.U.
- Les annexes aux constructions nécessaires à l'activité agricole existantes, accolées ou non, non affectées à un usage d'habitation ou d'activité et dans la limite de 25 mètres carrés d'emprise au sol par propriété.
- En outre, pour les bâtiments de caractère identifiés au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, sont autorisés les changements de destination suivants :

Sous les réserves suivantes :

- absence de nuisances (risques importants d'explosion ou d'incendie, bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse),
- présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers, et ne pas présenter de risques au regard de la sécurité routière,
- satisfaire aux exigences de la défense - incendie (réseau suffisant ou bien une réserve de 120 m³, existante ou à la charge du demandeur),
- respecter les caractéristiques générales de volumétrie et de décor architectural des bâtiments.

A) Bâtiments éloignés du village :

- . Industrie, artisanat, commerce, bureaux, hébergement hôtelier,
- . Entrepôts (hivernage ou garage de caravanes, camping-cars, etc.), à l'exception de la logistique ;
- . Logements : dans la limite d'un logement de fonction par activité créée par changement de destination,
- . La transformation des logements de fonction en logements banalisés,
- . Equipements d'intérêt collectif et services publics.

B) Bâtiment proches du village :

- . Industrie, artisanat, commerce, bureaux, hébergement hôtelier,
- . Entrepôts (hivernage ou garage de caravanes, camping-cars, etc.), à l'exception de la logistique ;
- . Logements : avec une surface de plancher maximale par siège d'exploitation (300 m²) et une taille minimale pour les logements (40 m²),
- . La transformation des logements de fonction en logements banalisés,
- . Equipements d'intérêt collectif et services publics. »

• Sont autorisés dans les secteurs de zones humides avérées, sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les canalisations, postes de refoulement et autres ouvrages techniques liés à la salubrité publique (eaux usées-eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer.

- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et au fonctionnement hydraulique et que les aménagements mentionnés aux points ci-après soient conçus de façon à permettre un retour du site à l'état naturel :

Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux : les chemins piétons et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables ou en platelage et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

Lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

Les travaux nécessaires au maintien de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

ARTICLE A.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 - Emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

• La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du sol naturel situé dans l'emprise de la construction jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au sol naturel, à l'exclusion des ouvrages techniques et autres superstructures, si leurs caractéristiques l'imposent.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, cette hauteur est limitée à 11 mètres s'ils sont implantés à au moins 300 mètres des limites des agglomérations. Dans le cas contraire, elle est limitée à une hauteur comprise entre celle des constructions voisines et 11 mètres ; un minimum de 9 mètres pourra cependant être autorisé.

Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos et sous réserve d'une étude d'insertion paysagère fine.

2 - Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, et réalisées dans la limite de la hauteur initiale, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction dans la limite de la hauteur initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, réalisées dans le même prolongement de façade des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

Aucune construction nouvelle n'est admise à moins de 50 mètres de la berge d'un cours d'eau.

- Toute construction doit en outre s'implanter en retrait d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de la RN 4, et de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 402 et de la RD 231.

Cette règle ne s'applique pas : à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ; 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 ni aux réseaux d'intérêt public.

3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les façades implantées ou édifiées en limite séparative doivent rester aveugles.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour :

- les piscines, comme pour les annexes de moins de 2,5 mètres de hauteur et de moins de 10 m² d'emprise ;
- les aménagements (avec ou sans changement de destination) et extensions limitées à 40 m² d'emprise au sol, réalisées dans le même prolongement de façade, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U ;
- la reconstruction suivant l'implantation initiale des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition.

3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

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

ARTICLE A.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

Il n'est pas fixé de règle.

4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les dénominations de matériaux, autorisés, recommandés ou interdits dans le présent article doivent être entendues comme désignant le matériau lui-même ou tout autre matériau présentant le même aspect.

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

Toitures :

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

Ils seront recouverts de matériaux ayant la couleur de la tuile de terre cuite, sauf en cas de réfection à l'identique d'une construction ne répondant pas à cette caractéristique.

Les toitures des constructions à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce, et leurs annexes seront à deux pentes comprises entre 40° et 47°, et seront recouvertes de tuile plate rectangulaire de petit module (68 à 77/m²), soit de tuiles mécaniques sans côtes (de 18 à 20 au mètre carré), sauf pour les abris de jardin et les couvertures de piscine.

Toutefois, dans le cas de réparation ou de réfection à l'identique d'une toiture, cette règle ne s'applique pas.

Les tuiles flammées ou panachées, les motifs créés par inclinaison des tuiles, sont interdits.

Toutefois, une toiture à une seule pente, de 35° à 47° pourra être autorisée pour un bâtiment annexe de faible dimension.

Cette pente peut être ramenée à 30° à une valeur nulle s'il s'agit d'une annexe isolée de hauteur inférieure à 3 mètres, et d'une surface inférieure à 15 m², à l'exclusion des garages. Dans ce dernier cas, l'utilisation de la tuile n'est pas obligatoire. Les abris de piscine d'une hauteur inférieure à 3 mètres ne sont pas soumis à limitation de surface.

Les toitures à pentes ne devront comporter aucun débord sur pignon. Leurs débords sur façades devront respecter l'usage local (planche de bois interdite). Les ruellées seront soit à la normande, soit maçonnées (les accessoires de rives sont interdits). Les arêtières et les crêtes faîtières seront maçonnées.

L'emploi de faîtières à clipsage est interdit, de même que les cheminées en tôle laquée. Les panneaux solaires implantés en toiture seront installés du côté opposé à la voie publique.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété. Une orientation différente pourra être autorisée au motif d'une meilleure orientation au regard des performances énergétiques.

Les toits et terrasses végétalisés sont autorisés si la hauteur des toits est inférieure à 3 mètres et si leur intégration est harmonieuse.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes, à la capucine, à fronton ou rampante, à une seule fenêtre, soit par des ouvertures de toiture contenues dans le plan des versants (châssis de toit de style "Vélux).

L'emploi de châssis de toit est toléré, limité à un châssis par portion non entière de 4 mètres linéaires de toit, toutefois l'implantation restant libre, de dimensions maximales de châssis 80 x 100 cm, côté rue ; et 120 x 130, côté opposé.

S'agissant d'annexes, y compris pour les poulaillers, il devra être fait usage soit de matériaux identiques à ceux de la construction principale, à condition que les finitions soient effectivement réalisées, soit de matériaux légers (bois, tôle laquée, verre) pour les annexes de moins de 3 mètres à l'égout de toiture.

Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

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

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

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

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

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

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

Clôtures :

La clôture sera obligatoirement intégrée au permis de construire concernant la construction principale.

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

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés de préférence soit de haies vives d'arbustes d'essence locales, doublées ou non d'un grillage, soit de murs de maçonnerie pleine.

Les murs en parpaings ou en béton seront obligatoirement enduits ton pierre. Les ravalements seront uniformes, grattés, talochés, brossés ou lissés. S'il s'agit de constructions en pierre de pays, ils pourront être à pierre vue.

Sauf entre deux propriétés, et si elles sont non visibles de la voie publique (en particulier dans les entrées de villages), l'emploi de plaques de béton préfabriquées est interdit sauf en soubassement de moins de 0,50 m de hauteur.

Au droit de l'accès principal, en cas de nouvelle construction, la clôture et le portail devront observer un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement, de manière à permettre le stationnement temporaire des véhicules hors de la voie publique.

Cette dernière règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de construction d'annexe sur une unité foncière déjà bâtie à la date d'approbation du présent P.L.U.

Dispositions diverses :

En vue de prévenir les risques de pollution des eaux, l'implantation des réservoirs simple enveloppe enterrés, pour le stockage des liquides inflammables, est interdite.

Les citernes seront soit enterrées, soit implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage.

Les antennes paraboliques seront teintées et disposées de manière à être peu visibles de la voie publique.

Les caravanes en stationnement, ainsi que les dépôts de toutes natures sur les parcelles bâties, devront être dissimulés par rapport aux vues depuis la voie publique comme depuis les parcelles voisines.

Les règles ci-dessus relatives aux toitures, parements extérieurs, façades et clôtures pourront ne pas être appliquées en cas d'extension modérée, identique avec le bâtiment existant, ou en cas de réfection à l'identique, notamment en ce qui concerne les couvertures, ou en cas de construction de poulaillers à usage non professionnel, ou encore s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudié.

Les techniques utilisant les énergies renouvelables sont autorisées aux mêmes conditions, de même que les abris de jardin.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.

Les occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve des dispositions du PPRI de la vallée de l'Yerres (approuvé par arrêté inter-préfectoral 2012/DDT/SE/281 du 18 juin 2012).

ARTICLE A.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 - Coefficient de biotope.

Il n'est pas fixé de règle.

5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.

Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

La trame d'espaces boisés classés doit être considérée, le cas échéant, comme limitée à une distance d'au moins un mètre par rapport à toute limite de propriété.

Obligation de planter

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

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Il n'est pas fixé de règle.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.

ARTICLE A.6 - STATIONNEMENT

1- Principes

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

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

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

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

Le constructeur peut toutefois être autorisé, en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme, à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective et qu'il s'agisse d'aires de stationnement clôturées et fermées.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 6 x 2,5 mètres soit une surface moyenne de 27,5 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre. **Les parkings devront être, autant que possible, réalisés avec des matériaux perméables pour éviter les ruissellements.**

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

2 - Nombre d'emplacements

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

Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

- **Selon la réglementation (arrêté du 1er août 2006), 2% du nombre de places d'un parking, arrondis à l'unité supérieure, doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite. Au-delà de 500 places, le nombre d'emplacements ne peut être inférieur à 10 et est fixé par un arrêté municipal.**

Un stationnement sécurisé des vélos sera réalisé aux abords des équipements collectifs, commerciaux, d'activités et autres lieux de travail.

En outre le stationnement des véhicules hybrides et électriques respectera les dispositions des articles R111-14-2 et R111-14-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Constructions à usage d'habitation :

Il sera créé deux places par logement. Chaque place devra être facilement accessible, et indépendamment les unes des autres. Leur équipement sera effectif (gravier, dalles, bitume, etc.)

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m² par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m² par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m².

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

Pour les bureaux, il sera réalisé au plus une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher affectée à

usage de bureau n'excède pas 55 mètres carrés dans une même construction.

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher doit être aménagé.

Constructions à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt :

Il sera aménagé au moins une place de stationnement par établissement, plus une pour 25 m² de surface de plancher.

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

Pour les activités de plus de 500 m² de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

Constructions à usage commercial :

Il sera créé au moins une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement. Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.

Cependant, aucune place de stationnement ne sera demandée pour les commerces de moins de 50 m² de surface de plancher.

Pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.

Hôtels, restaurants, salle de spectacle :

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel ;
- 5 mètres carrés de salle de restaurant ;
- 3 places de spectacle.

SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

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

Les créations et modifications de voies **ou accès** (en agglomération et en dehors de celle-ci) se raccordant sur la voirie départementale, sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

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

Concernant la collecte des déchets, sont applicables les dispositions réglementaires du syndicat intercommunal compétent.

ARTICLE A.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

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

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront 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 ou 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 ;
- à être facilement accessibles pour le contrôle de leur fonctionnement par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Dans ce cas, le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sera consulté par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Aucune construction ne sera autorisée sur une installation d'assainissement non collectif.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement.

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

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain ne le permettent pas, les aménagements garantiront leur évacuation soit dans un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, soit dans les caniveaux de la chaussée.

Toutes les eaux de ruissellement, autres que de toiture et notamment des voies routières, devront subir un traitement préalable. En outre, les eaux pluviales seront soit dirigées vers des équipements drainants, ou de stockage avant rejet, aménagés en limite de zone, soit infiltrées ou stockées sur les parcelles privatives.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement. L'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Des techniques alternatives peuvent être employées, telles que des noues ou des puits filtrants, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés.

Les projets neufs ou de renouvellement urbain du domaine public ou privé doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux (qu'ils soient unitaires ou séparatifs), du moins pour les pluies courantes (période de retour de quelques jours à quelque mois).

3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique

- Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, électrique et numérique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services techniques gestionnaires.

Lors de tout programme de construction, la pose de fourreaux laissés en attente est imposée.

*

* *